

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư  
Thương Mại Bất Động Sản  
An Dương Thảo Điền

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

- Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

Công ty: Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

Trụ sở chính: Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: 08 62754816 Fax: 028 38226826

Người thực hiện công bố thông tin: Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Địa chỉ: Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: 08 62752316 Fax: 028 38226826

Loại thông tin công bố:  24h  72h  Yêu cầu  Bất thường  Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

-Báo cáo thường niên năm 2023

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



Ngày 16 tháng 04 năm 2024

Người thực hiện công bố thông tin  
(Ký, ghi rõ họ tên)

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

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

# TÍCH LŨY CƠ HỘI VỮNG BƯỚC TƯƠNG LAI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
2023

MÃ CHỨNG KHOÁN: HAR

# 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
- 14 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
- 38 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

- 44 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- 46 Tình hình tài chính
- 47 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 48 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 49 Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- 50 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

- 54 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 55 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty
- 56 Đánh giá tình hình quản trị Công ty
- 58 Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024

## 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

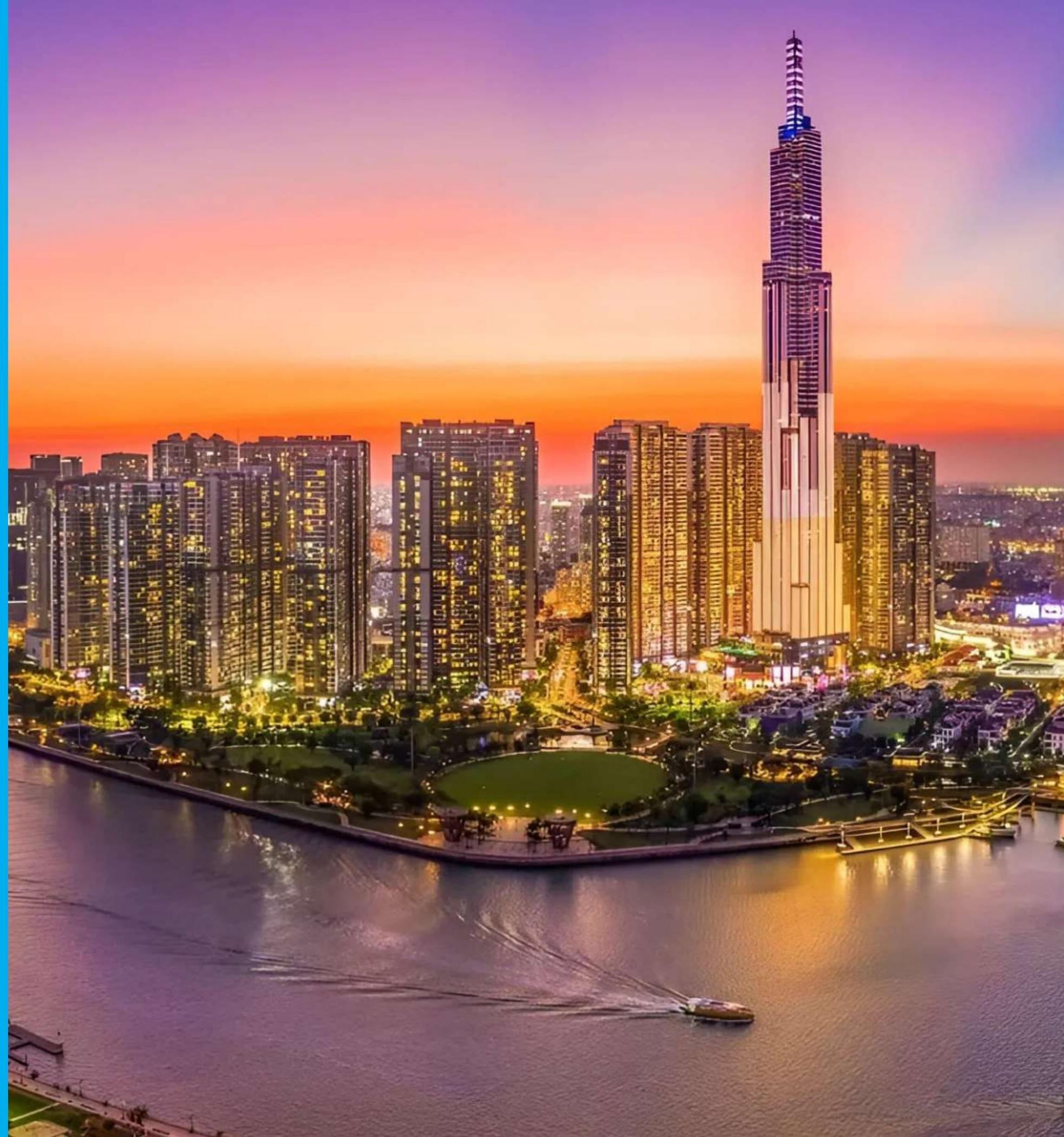
- 76 Ý kiến kiểm toán
- 78 Báo cáo tài chính

# U1

## THÔNG TIN CHUNG

---

- ❖ Thông tin khái quát
- ❖ Quá trình hình thành và phát triển
- ❖ 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 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**Số điện thoại** : (028) 6275 4816

**Số fax** : (028) 3844 2194

**Website** : [www.adtdgroup.com](http://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.

Công ty đã mở rộng quỹ đất sạch, phát triển các dự án khả thi thuộc khu vực Phường Thảo Điền Quận 2, Thành phố 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).

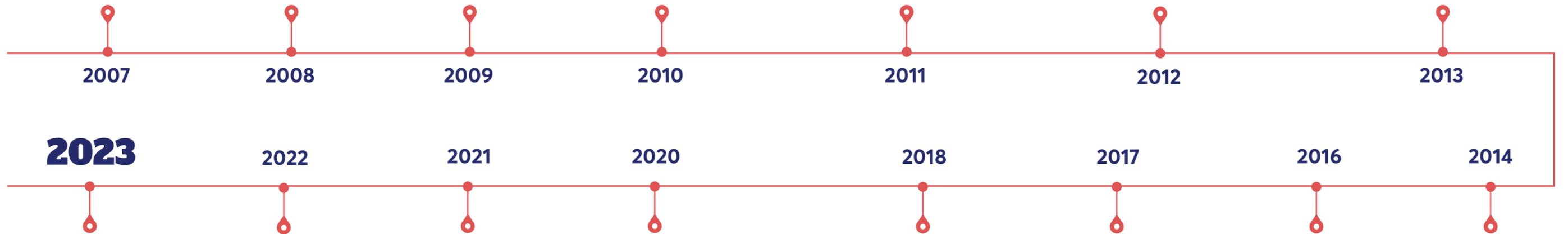
Đưa vào khai thác Khu căn hộ Glenwood Apartment.

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.

Tham gia góp vốn liên doanh vào 02 công ty: Công ty Cổ phần Đào tạo và Kinh doanh Bất động sản Âu Lạc, Công ty Cổ phần Đào tạo và Đầu tư Toàn Cầu.

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

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



Vượt qua một năm đầy thách thức, Công ty đã thể hiện sức mạnh của mình thông qua sự ổn định và tích lũy nội lực. Công ty không ngừng nỗ lực mong muốn tạo ra giá trị cho cộng đồng thông qua việc phát triển các dự án bất động sản, bền vững và đáp ứng các tiêu chuẩn cao.

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 Đông 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 Một thành viên Đầu tư G Invest.

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 Đông 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 Diễn hoạt động chủ yếu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.



QUẦN ĐẢO HOÀNG SA



QUẦN ĐẢO TRƯỜNG SA



# 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**

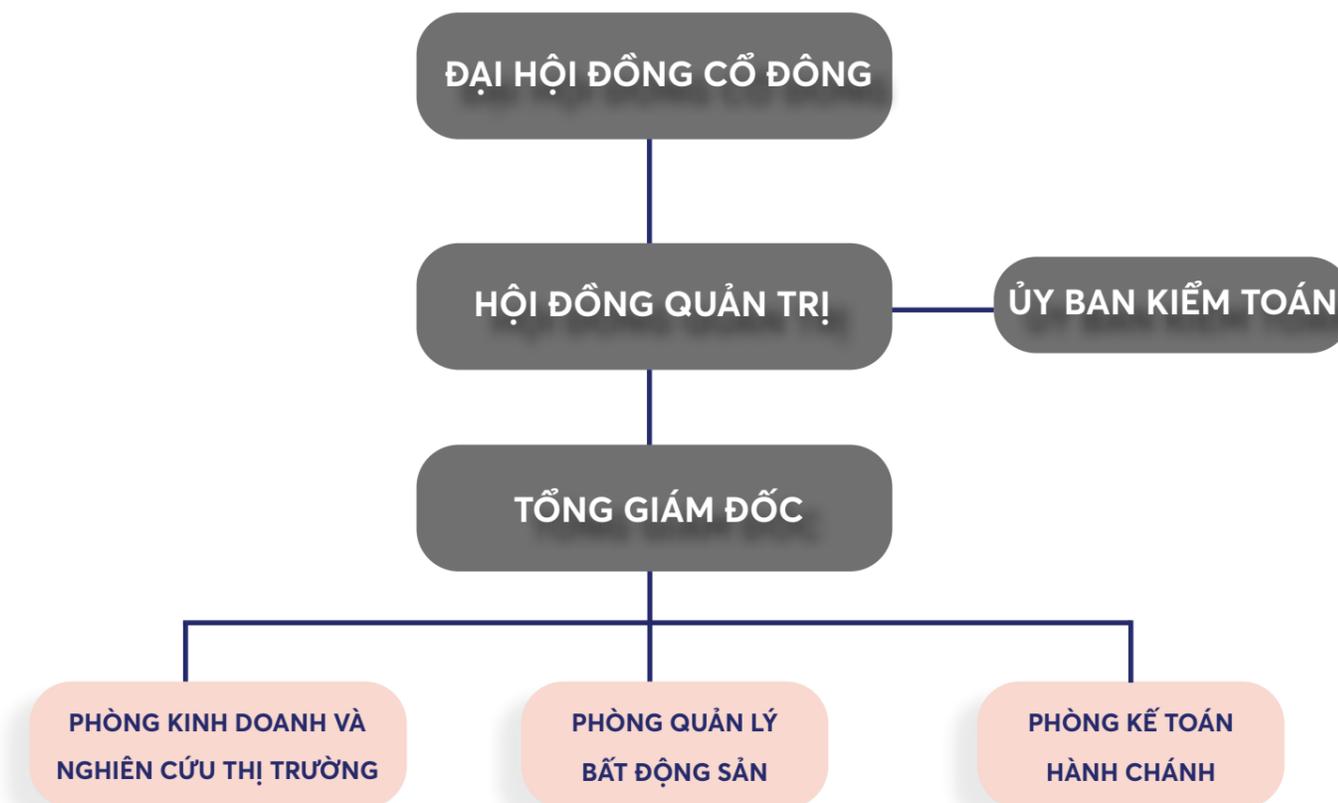
Ủy ban kiểm toán là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng quản trị. Ủy Ban Kiểm toán có nhiệm vụ kiểm tra, giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của Công ty; giám sát nhằm bảo đảm công ty tuân thủ quy định pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của công ty.



**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
<b>Công ty con: Không có</b>				
<b>Công ty liên kết</b>				
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	20,88%
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
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 đánh giá chất lượng sản phẩm dựa trên mức độ hài lòng của khách hàng về trải nghiệm cũng như quá trình sử dụng sản phẩm. Đồng thời, 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 ràng 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.

### MÔI TRƯỜNG

Môi trường là một yếu tố mà Công ty luôn quan tâm, trong quá trình hoạt động An Dương Thảo Điền luôn chú trọng đến môi trường sống xung quanh. Là một doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản nên hoạt động của Công ty sẽ có những ảnh hưởng nhất định đến môi trường trong quá trình phát triển dự án. Do đó Công ty cũng có biện pháp hạn chế các tác nhân gây ô nhiễm môi trường phát sinh từ các hoạt động sản xuất, thi công xây lắp, bảo vệ, duy trì môi trường tự nhiên an toàn, trong sạch là mục tiêu quan trọng mà Công ty hướng đến. Bên cạnh đó, Công ty còn chủ động thực thi các chỉ tiêu về môi trường xã hội theo báo cáo phát triển bền vững trong quá trình hoạt động của mình.

### XÃ HỘI

Với mục tiêu phát triển bền vững, ngoài các chiến lược để đạt được giá trị kinh tế, Công ty luôn có trách nhiệm với xã hội và luôn ghi nhớ thực hiện trong những mục tiêu hoạt động quan trọng để có thể phát triển bền vững. Công ty luôn tuân thủ các quy định về môi trường trong tất cả các hoạt động, thực hiện trách nhiệm xã hội bằng những hành động cụ thể, thiết thực và nhân văn. Công ty đã chung tay với chính quyền để hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn tại địa bàn hoạt động, có những chính sách nhằm xóa đói giảm nghèo cho những hoàn cảnh đặc biệt, góp sức đẩy lùi nạn đói nghèo cho người dân, phát triển xã hội.

### CỘNG ĐỒNG

Trong quá trình hoạt động, Công ty luôn có trách nhiệm đối với cộng đồng, ngoài tổ chức tốt các hoạt động kinh doanh Công ty còn thực hiện các hoạt động đa dạng khác, với những hoạt động thiết thực, dành cho nhiều đối tượng khác nhau hướng tới sự hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và quyền lợi của cộng đồng.





## RỦI RO

## CHI TIẾT

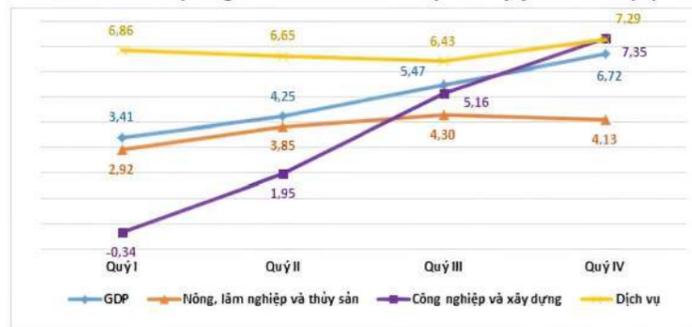


### RỦI RO KINH TẾ

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.

Theo Tổng Cục Thống kê Việt Nam, GDP năm 2023 tăng 5,05% so với năm trước, cao hơn tốc độ tăng trưởng của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Về cơ cấu nền kinh tế năm 2023, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,96%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,12%; khu vực dịch vụ chiếm 42,54% và thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,38%.

Hình 1. Tốc độ tăng GDP và VA các khu vực các quý năm 2023 (%)



Nguồn: Dữ liệu được tổng hợp từ website Tổng cục Thống kê gso.gov.vn

Theo dữ liệu của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARs) ghi nhận số doanh nghiệp bất động sản thành lập mới trong năm khoảng 4.725 doanh nghiệp, giảm khoảng 45% so với cùng kỳ. Thanh khoản bất động sản nửa đầu năm duy trì ở mức thấp, tuy nhiên càng về cuối năm tình hình càng được cải thiện. Cụ thể, thế quý I có 2.700 giao dịch thành công, quý II cũng ở mức 3.700 giao dịch. Mặc dù, bước sang quý III và IV, thanh khoản đã có sự cải thiện đáng kể, tâm lý e dè của người mua đã phần nào được gỡ bỏ. Nhưng, thị trường bất động sản được đánh giá vẫn trong trạng thái ảm đạm.

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, hoạt động kinh doanh của Công ty không tránh khỏi các tác động chung của nền kinh tế. Do vậy, Công ty luôn thận trọng theo dõi thị trường để đưa ra kế hoạch phát triển phù hợp.

## RỦI RO

## CHI TIẾT



### 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.



Năm 2023, sau 4 lần liên tục hạ lãi suất tính từ tháng 3/2023, lãi suất điều hành được NHNN đưa về mức thấp nhất trong nhiều năm qua (đi ngược với tốc độ tăng lãi suất điều hành của FED), kéo theo việc các ngân hàng thương mại đã liên tục giảm lãi suất huy động về mức thấp nhất trong lịch sử (chỉ từ 1,9%/năm cho kỳ hạn 1 tháng), lãi suất cho vay cũng hạ nhiệt, tiệm cận về mức trước khủng hoảng. Biến động lãi suất trên thị trường do việc ban hành các chính sách của Chính phủ 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 LÃI SUẤT



RỦI RO	CHI TIẾT
 <p><b>RỦI RO MÔI TRƯỜNG</b></p>	<p>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.</p> 

 <p><b>RỦI RO CẠNH TRANH</b></p>	<p>Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế và thị trường Bất động sản cả nước trong năm 2023 đã ghi nhận những nỗ lực để phục hồi, 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.</p> <p>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.</p>
---	---

RỦI RO	CHI TIẾT
 <p><b>RỦI RO QUẢN TRỊ CÔNG TY</b></p>	<p>Rủi ro quản trị công ty là loại rủi ro tiềm ẩn nhưng có thể ảnh hưởng đến sự phát triển lâu dài và bền vững của doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Rủi ro này có thể phát sinh do những nguyên nhân sau:</p> <p>Rủi ro từ sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và/hoặc sự thiếu hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị dẫn đến ảnh hưởng công tác quản trị doanh nghiệp.</p> <p><b>Rủi ro về pha loãng cổ đông:</b> Là rủi ro phát sinh khi cơ cấu cổ đông của một công ty không còn tập trung và bị pha loãng quá lớn bởi các cổ đông nhỏ lẻ dẫn đến công ty có thể gặp khó khăn trong việc lấy ý kiến cổ đông (không triệu tập đủ tỷ lệ theo quy định của Điều lệ), mâu thuẫn quyền lợi giữa các nhóm cổ đông khác nhau... từ đó ảnh hưởng đến việc định hướng hoạt động cũng như dẫn dắt chiến lược của công ty nói chung.</p> <p><b>Rủi ro xung đột về lợi ích trong Công ty:</b> Là rủi ro phát sinh do người nội bộ hoặc người quản lý, người điều hành của công ty sử dụng những thông tin có được từ chức vụ của mình để phục vụ cho các lợi ích của cá nhân của mình; hoặc rủi ro phát sinh từ các giao dịch giữa công ty với người có liên quan mà không theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện làm thất thoát vốn, tài sản hoặc các nguồn lực khác của công ty.</p> <p><b>Rủi ro về công bố thông tin không đủ và không đúng thời hạn</b> như chậm công bố thông tin giao dịch của người nội bộ hoặc giao dịch của người có liên quan đến người nội bộ... dẫn đến ảnh hưởng quyền lợi của cổ đông bên ngoài và nhà đầu tư.</p> <p>Nhằm tăng cường công tác quản trị tại Công ty, Hội đồng quản trị Công ty từng bước xây dựng và hoàn thiện các Quy trình, quy chế quản trị theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò từng thành viên Hội đồng quản trị và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông, cũng như áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ theo quy định của pháp luật.</p>

 <p><b>RỦI RO KHÁC</b></p>	<p>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.</p>
---	--



## 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 2023

### Thị trường Bất động sản năm 2023

Năm 2023, các doanh nghiệp bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn khi số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới chỉ có 4.725 doanh nghiệp, giảm 45,01% so với năm 2022; số lượng doanh nghiệp giải thể, ngừng kinh doanh có thời hạn lần lượt là 1.286 doanh nghiệp (tăng 7,7%) và 3.705 doanh nghiệp (tăng 47,4%) so với năm trước (số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư). Tình trạng cắt giảm nhân sự tại các doanh nghiệp bất động sản vẫn đang diễn ra không chỉ đối với các doanh nghiệp nhỏ mà cả các doanh nghiệp bất động sản lớn trên thị trường.

Hoạt động của doanh nghiệp thuộc lĩnh vực bất động sản vẫn đang có nhiều khó khăn, thách thức, cụ thể như:

- Khó khăn, vướng mắc về pháp lý dự án, cụ thể như việc thực hiện quy định về phương pháp định giá đất còn nhiều vướng mắc; quy hoạch sử dụng đất đã được công bố nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt nhưng không phù hợp với quy hoạch cấp trên; ...
- Cơ chế phối hợp giữa các Sở, ban, ngành, địa phương còn chưa kịp thời, đồng bộ cũng đã gây ra nhiều khó khăn, vướng mắc cho dự án bất động sản, cụ thể như: trong công tác giải phóng mặt bằng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thỏa thuận thu hồi đất, áp giá bồi hoàn với người dân; công tác xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, thực hiện các hồ sơ, thủ tục của dự án; ...
- Khó khăn trong tiếp cận vốn vay tín dụng và hầu như không huy động được vốn trái phiếu doanh nghiệp và huy động vốn khác, dẫn đến thiếu vốn để thực hiện dự án (phải giãn tiến độ, dừng triển khai). Khó khăn về thanh khoản, dòng tiền, đặc biệt trong bối cảnh áp lực đáo hạn và trả nợ trái phiếu doanh nghiệp vào các tháng cuối năm 2023...

### Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2023

Tình trạng khó khăn của thị trường bất động sản bắt đầu bùng mạnh và lan rộng vào cuối năm 2022, kéo dài sang năm 2023, dẫn đến tình trạng khó khăn bao trùm toàn thị trường bất động sản. Đối với An Dương Thảo Điền, lĩnh vực hoạt động 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. Tuy vậy, An Dương Thảo Điền cũng không nằm ngoài tác động chung của thị trường. Kết quả kinh doanh năm 2023 của An Dương Thảo Điền phản ánh rõ nét tình trạng nêu trên.

*ĐVT: Triệu đồng*

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm năm 2023 so với năm 2022
1	Doanh thu thuần	144.961	18.272	-87,40%
2	Lợi nhuận gộp	13.847	12.777	-7,72%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	8.142	23.774	192,00%
4	Lợi nhuận từ HĐKD	-45.450	27.643	N/A
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN	-43.792	35.939	N/A

Kết thúc năm 2023, doanh thu thuần của Công ty ghi nhận 18,27 tỷ đồng, giảm 87,40% so với năm 2022. 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 trong năm Công ty ghi nhận doanh thu từ hoạt động tài chính 23,77 tỷ đồng tăng 192% so với năm 2022. Đồng thời, trong năm 2023 Công ty cũng đã hoàn tất việc mua lại trái phiếu trước hạn do đó các khoản chi phí tài chính giảm mạnh, dẫn đến lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ghi nhận 27,64 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế ghi nhận 35,94 tỷ đồng tăng mạnh so với mức lỗ của năm 2022.





## 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 2023.

### Các công ty con, công ty liên kết

#### Công ty liên kết

ĐVT: Đồng

#### Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm năm 2023 so với năm 2022
1	Tổng doanh thu	21.743.407.377	21.349.746.942	-1,81%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.988.642.889	5.329.478.708	168%
3	Lợi nhuận sau thuế	1.264.940.196	4.144.481.045	228%

#### Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm năm 2023 so với năm 2022
1	Tổng doanh thu	33.853.087	240.018.324	609%
2	Lợi nhuận trước thuế	-1.766.720.937	-1.762.706.864	0,23%
3	Lợi nhuận sau thuế	-1.766.720.937	-1.762.706.864	0,23%

#### Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

#### Công ty cổ phần Phát triển nhà G Homes

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm năm 2023 so với năm 2022
1	Tổng doanh thu	741.750.800.278	67.054.607.049	-91%
2	Lợi nhuận trước thuế	259.496.260.716	11.111.436.965	-96%
3	Lợi nhuận sau thuế	207.055.250.762	10.745.791.730	-95%

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm năm 2023 so với năm 2022
1	Tổng giá trị tài sản	1.120.633	1.071.589	-4,38%
2	Doanh thu thuần	144.961	18.272	-87,40%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(45.450)	27.643	N/A
4	Lợi nhuận trước thuế	(43.792)	35.939	N/A
5	Lợi nhuận sau thuế	(43.792)	35.939	N/A
6	Tỷ lệ lợi nhuận chi trả cổ tức (%)	-	-	N/A

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

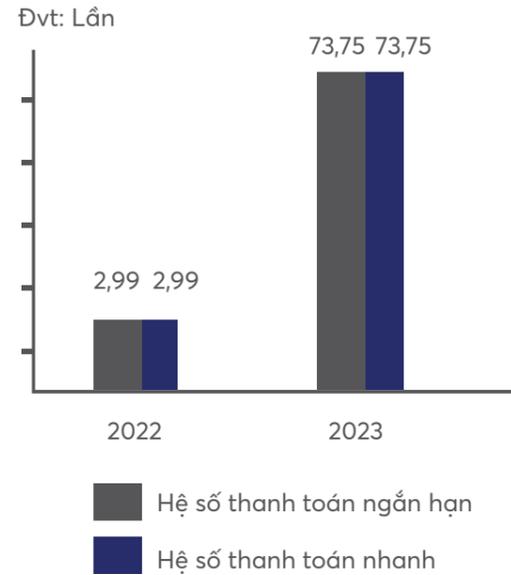
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,99	73,75
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,99	73,75
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	7,97	0,44
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	8,66	0,44
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	-	-
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,12	0,02
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	-	196,69
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	-	3,43
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	-	3,28
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động SXKD/ Doanh thu thuần	%	-	151,29

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Các hệ số thanh toán của An Dương Thảo Điện vào cuối năm 2023 đều cải thiện mạnh mẽ, đạt mức 73,75 lần so với mức 2,99 lần năm 2022, nguyên nhân chủ yếu do trước tình hình khó khăn chung của thị trường bất động sản, công ty chủ động tái cơ cấu các khoản nợ vay ngắn hạn để giảm thiểu chi phí tài chính trong giai đoạn thị trường còn nhiều biến động, theo đó nợ ngắn hạn tính đến thời điểm cuối năm 2023 là 4,09 tỷ đồng giảm 95,33% so với cùng thời điểm cuối năm 2022. Ngoài ra nhằm chuẩn bị nguồn lực cho những kế hoạch kinh doanh mới Công ty đã đầu tư mở rộng quỹ đất, theo đó tài sản ngắn hạn trong năm tăng lên chủ yếu do công ty đã trả trước cho đối tác liên quan đến việc mở rộng quỹ đất. Theo đó tài sản ngắn hạn tại thời điểm cuối năm 2023 là 302,21 tỷ đồng tăng 14.96% so với cùng thời điểm cuối năm 2022.

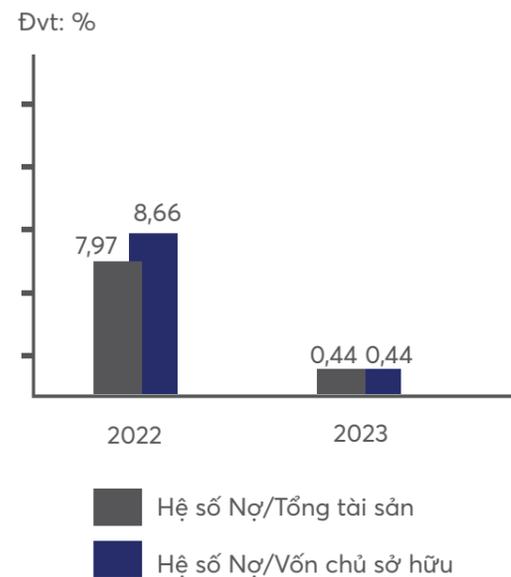
Biểu đồ chỉ tiêu về khả năng thanh toán



## Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Sự an toàn trong nguồn vốn hoạt động luôn được Ban lãnh đạo chú trọng, các hệ số về cơ cấu vốn của Công ty ghi nhận mức giảm trong năm. Hệ số Nợ/ tổng tài sản giảm từ 7,97% xuống còn 0,44%. Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu giảm từ 8,66% xuống còn 0,44%. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty đã cơ cấu các khoản nợ vay ngắn hạn và hoàn tất mua lại trước hạn các trái phiếu đã phát hành, khiến tổng nợ giảm mạnh 94,72% so với 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

Trước tình trạng khó khăn chung của thị trường bất động sản, hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty cũng bị ảnh hưởng nặng nề, theo đó doanh thu thuần công ty trong năm giảm mạnh làm cho hệ số vòng quay tổng tài sản của Công ty giảm từ 0,12 vòng xuống còn 0,02 vòng. Tuy nhiên, với việc tái cơ cấu các khoản đầu tư và chuẩn bị cho các dự án sắp tới, hệ số năng lực hoạt động của Công ty sẽ được cải thiện trong những năm tới.

Biểu đồ Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



## Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

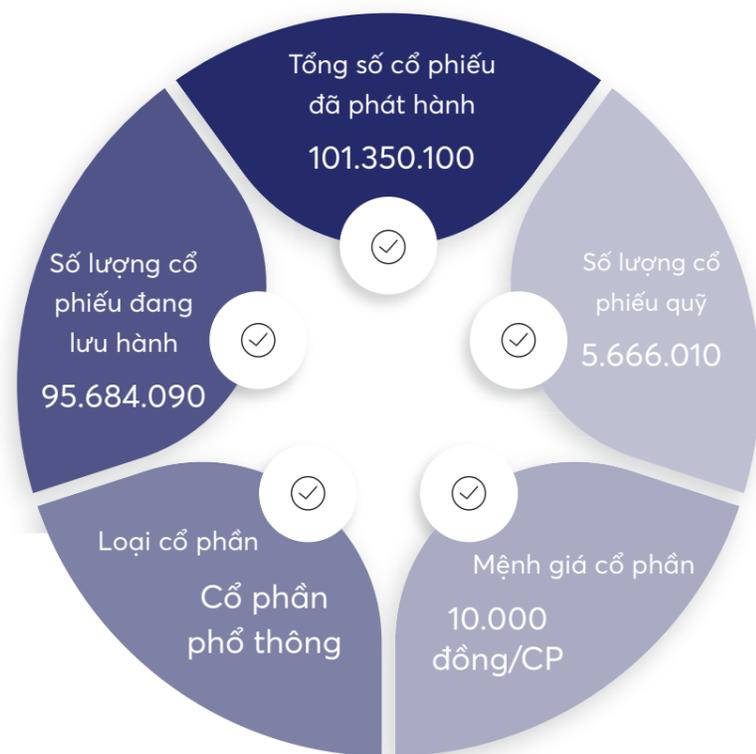
Trong năm 2023, công ty đã chủ động tái cơ cấu nguồn vốn, tiết giảm tối đa các chi phí, ngoài ra Công ty còn ghi nhận thêm doanh thu từ hoạt động tài chính khác dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2023 công ty ghi nhận 35,94 tỷ đồng tăng mạnh so với mức lỗ năm 2022. Theo đó các hệ số sinh lời đều cải thiện mạnh mẽ. Cụ thể, hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần đạt 196,69%; Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần đạt 151,29%; ROE và ROA tăng mạnh mẽ lên tương ứng 3,43% và 3,28%.





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

## Cổ phần



## Cơ cấu cổ đông

Tính đến ngày 31/12/2023

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông trong nước	95.597.772	955.977.720.000	94,324%
1	Cá nhân	80.163.615	801.636.150.000	79,096%
2	Tổ chức	15.434.157	154.341.570.000	15,228%
II	Cổ đông nước ngoài	86.318	863.180.000	0,085%
1	Cá nhân	84.808	848.080.000	0,084%
2	Tổ chức	1.510	15.100.000	0,001%
III	Cổ phiếu quỹ	5.666.010	56.660.100.000	5,591%
<b>Tổng cộng</b>		<b>101.350.100</b>	<b>1.013.501.000.000</b>	<b>100%</b>

## Danh sách cổ đông lớn

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Nguyễn Gia Bảo	12.165.684	12,00%
2	Nguyễn Nhân Bảo	5.866.046	5,79%
3	Công ty TNHH Thai Invest International	8.157.917	8,05%
4	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KGB	7.115.805	7,02%

## 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 2023, Công ty không thực hiện mua/bán cổ phiếu quỹ.

## Các chứng khoán khác

Không có.





# 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	13.889.750.000	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 31.12.2023

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	-	-
2	Lê Thị Ngọc Ánh	Kế toán trưởng	-	-

## Lý lịch Ban điều hành



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

<b>Năm sinh:</b>	1972
<b>Trình độ chuyên môn:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Thạc sĩ Xây dựng Đại học Công nghiệp nhẹ Zaporozhye,</li><li>Tiến sĩ Học viện Nghiên cứu Kinh tế Chính trị Quốc tế, Viện Hàn Lâm Khoa học Nga</li></ul>
<b>Chức vụ tại các tổ chức khác:</b>	Không có
<b>Số lượng CP sở hữu:</b>	0 cổ phần, chiếm 0% VDL
<b>Quá trình công tác:</b>	
Từ 1995 đến 1999	Trưởng phòng vận tải đa phương thức tại Militzer & 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

<b>Ngày sinh:</b>	1987
<b>Trình độ chuyên môn:</b>	Cử nhân ngành Kế toán tài chính – Đại học Kinh tế TP HCM
<b>Chức vụ tại các tổ chức khác:</b>	Không có
<b>Số lượng CP sở hữu:</b>	0 cổ phần, chiếm 0% VDL
<b>Quá trình công tác:</b>	
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 2023

Không có.





## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (TIẾP THEO)

### Số lượng cán bộ, nhân viên

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

### Cơ cấu lao động theo giới tính



### Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Lương bình quân (đồng/người/tháng)	6.840.000	14.496.000	14.879.000	17.970.000

### Chính sách nhân sự



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. Trong năm 2023, Công ty tiếp tục triển khai các chương trình đào tạo trọng tâm, đào tạo nâng cao năng lực, kỹ năng cho người lao động, đặc biệt khuyến khích, thúc đẩy văn hóa tự học tập, phát triển nhằm đạt được các tiêu chuẩn nhân sự, đáp ứng mục tiêu phát triển của Công ty.



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.



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.



Người lao động là nguồn lực và yếu tố quyết định đến sự phát triển của doanh nghiệp. Để thu hút nhân sự có năng lực và tạo điều kiện cho cán bộ, nhân viên gắn bó lâu dài, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của cán bộ, nhân viên, ghi nhận đầy đủ những đóng góp và kết quả công việc của từng cá nhân.

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 tinh 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

Phát triển bền vững hướng đến sự kết hợp chặt chẽ, hợp lý, hài hòa giữa ba mặt của sự phát triển: phát triển kinh tế, phát triển xã hội và bảo vệ môi trường. Trong hai thập kỷ qua, trên bình diện quốc tế, vấn đề phát triển bền vững ngày càng được đặc biệt quan tâm, trở thành yêu cầu phát triển của toàn cầu. Phát triển bền vững là xu thế chung mà toàn nhân loại đang nỗ lực hướng tới, đó cũng là mục tiêu chiến lược quan trọng, là chủ trương đường lối, chính sách, quan điểm mà Đảng, Chính phủ và nhân dân Việt Nam quyết tâm thực hiện. Với quan điểm này, mục tiêu của Công ty hướng đến "Tối đa hóa lợi ích một cách bền vững" – Sự phát triển của An Dương Thảo Điền phải đi liền với cổ đông, khách hàng, cộng đồng, xã hội, hướng đến tương lai ngày càng tốt đẹp.

### 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 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, gần 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:

Các biện pháp đã và đang được triển khai để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường gồm việc tổ chức các hoạt động đào tạo và truyền thông nội bộ để nâng cao ý thức người lao động về bảo vệ môi trường.

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 2023: 415.437 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 thải 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 2023: 3.921 m<sup>3</sup>





# 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 31/12/2023 là 7 người, mức lương trung bình là 17.970.000 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.

## Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty hiểu rõ sự quan trọng của việc bảo vệ môi trường, theo đó Công ty xây dựng văn hóa bảo vệ môi trường giúp mỗi nhân viên trong công ty từ cấp cao nhất đến thấp nhất có ý thức về bảo vệ môi trường. Các hoạt động không có ảnh hưởng xấu đến môi trường, nhiên liệu tiêu thụ qua các năm thể hiện lượng phát thải không tăng hoặc tăng không đáng kể. Năm 2023, Công ty không vi phạm các quy định và không bị xử phạt liên quan đến lĩnh vực môi trường.

## 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 và cộng đồng. 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 công tác 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.

## 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.





## 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



# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

## Tình hình chung



### Tăng trưởng GDP

GDP Việt Nam 2023 đạt 5,05% do sức ép từ nhu cầu toàn cầu giảm, cộng thêm với các vấn đề nội tại của nền kinh tế trong nước. Tuy không đạt như mức kế hoạch 6,5%, nhưng Việt Nam cũng đang nằm trong top dẫn đầu về tăng trưởng GDP của thế giới trong năm qua. Kết quả này được đánh giá rất cao, đưa Việt Nam trở thành một trong những điểm đến đầu tư hấp dẫn trong chu kỳ phát triển mới của nền kinh tế thế giới.



### Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI)

Lượng vốn FDI đăng ký đạt 36,60 tỷ USD, tăng 32,1% so với cùng kỳ năm 2022, mức cao nhất trong 4 năm trở lại đây. Trong đó, số vốn FDI giải ngân đạt 23,18 tỷ USD, cũng là con số cao nhất trong 5 năm qua. Đây là tiền đề cho những kỳ vọng tăng trưởng mới của Việt Nam ở chu kỳ phát triển tiếp theo trong thời gian sắp tới. 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)

CPI Việt Nam bình quân năm 2023 tăng 3,25% so với cùng kỳ, là kết quả của sự nỗ lực của chính phủ và các bộ ngành, duy trì ổn định CPI theo kế hoạch kiểm soát lạm phát của Chính phủ (không vượt 4%/năm).



### Chính sách tiền tệ

Về diễn biến tỷ giá USD/VND, sau một thời gian tỷ giá được kiểm soát tương đối ổn định, trước sức ép từ nhiều hướng, từ giữa tháng 8/2023, tỷ giá VND/USD tăng mạnh, tỷ giá trung tâm vượt 24.000 VND/USD, tỷ giá bán ra tại các ngân hàng thương mại đã vượt mốc 24.400 VND. Đến ngày 31/12/2023, tỷ giá niêm yết của các ngân hàng đang dao động quanh mức 24.405 - 24.200 VND/USD. Dự báo đây chưa phải là điểm dừng, và dự kiến sang năm 2024, tỷ giá có thể tiếp tục đà tăng khi VND chịu áp lực từ thị trường ngoại hối toàn cầu. Do đó, việc Ngân hàng nhà nước phải tiếp tục can thiệp để kiểm soát tỷ giá thông qua việc điều chỉnh lãi suất là khó tránh khỏi. 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 sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới khả năng sinh lời cũng như khả năng tăng trưởng của ngành.



### Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2023

Theo dữ liệu của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARIS), thanh khoản bất động sản nửa đầu năm 2023 duy trì ở mức thấp, tuy nhiên càng về cuối năm tình hình càng được cải thiện. Cụ thể, quý I/2023 có 2.700 giao dịch thành công, quý II/2023 cũng ở mức 3.700 giao dịch. Mặc dù, bước sang quý III và IV, thanh khoản đã có sự cải thiện đáng kể, tâm lý e dè của người mua đã phần nào được gỡ bỏ. Nhưng, thị trường bất động sản được đánh giá vẫn trong trạng thái ảm đạm.

## Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty

DVT: Triệu đồng

STT	Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm năm 2023 so với năm 2022
1	Tổng doanh thu	154.894	50.346	-67,50%
2	Lợi nhuận trước thuế	-43.792	35.939	N/A
3	Lợi nhuận sau thuế	-43.792	35.939	N/A

Trong năm 2023, nền kinh tế toàn cầu vẫn trong bối cảnh chịu tác động kéo dài của các cú sốc tiêu cực chồng chéo, như chính sách thắt chặt tiền tệ của các nước phát triển nhằm kiểm chế lạm phát, cuộc xung đột ở Ukraina và căng thẳng địa chính trị ở một số quốc gia trên thế giới... Hoạt động của các nền kinh tế tăng trưởng chậm lại do giá năng lượng, lương thực, phân bón và một số loại hàng hóa khác biến động khó lường và xu hướng thu hẹp tiêu dùng, dẫn đến hoạt động sản xuất của nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn, thách thức. Không nằm ngoài khó khăn chung của thị trường, hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty bị ảnh hưởng nặng nề, trước bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều biến động.

Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc mua lại trước hạn các gói trái phiếu đang lưu hành và tất toán các khoản nợ vay ngắn hạn nhằm giảm thiểu tối đa chi phí tài chính. Ngoài ra, Công ty cũng ghi nhận doanh thu từ hoạt động tài chính đến từ các khoản tiền gửi và hiệu quả từ hoạt động đầu tư tại các công ty góp vốn, theo đó tổng doanh thu (bao gồm doanh thu thuần, Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác) năm 2023 Công ty ghi nhận 50,35 tỷ đồng giảm 67,50% so với cùng kỳ năm 2022. Với việc kiểm soát tốt chi phí, lợi nhuận sau thuế năm 2023 Công ty ghi nhận 35,94 tỷ đồng tăng mạnh so với mức lỗ của năm 2022. Với kết quả đạt được như trên cho thấy đây là sự nỗ lực rất lớn đến từ toàn thể cán bộ nhân viên và Ban lãnh đạo Công ty đã đồng lòng vượt qua khó khăn và thể hiện sự hiệu quả đến từ việc tái cấu trúc lại chiến lược kinh doanh và các khoản đầu tư ở các năm trước.

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## Tình hình tài sản

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022		31/12/2023		%2023/2022
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	262.885	23,46%	302.212	28,20%	14,96%
Tài sản dài hạn	857.748	76,54%	769.377	71,80%	-10,30%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.120.633</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.071.589</b>	<b>100,00%</b>	<b>-4,38%</b>

Tính tại thời điểm 31/12/2023, giá trị tài sản của Công ty đạt 1.072 tỷ đồng, giảm 4,38% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 28,20% tỷ trọng tổng tài sản, đạt 302 tỷ đồng. Tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng 71,80%, đạt giá trị 769 tỷ đồng.

Cơ cấu tài sản chuyển dịch theo hướng tăng tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao giúp doanh nghiệp dễ dàng chuyển đổi thành tiền mặt khi cần thiết. Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn tăng làm cho tài sản ngắn hạn đến thời điểm 31/12/2023, đây là chi trả liên quan đến việc mở rộng quỹ đất phục vụ cho các dự án trong tương lai.

Tài sản dài hạn của Công ty chủ yếu là bất động sản đầu tư (Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất tại số 65 Quốc Hương, Phường Thảo Điền, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh và tại số 03 Đường 65, Phường Thảo Điền, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh).

## Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2022		31/12/2023		%2023/2022
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
<b>Nợ phải trả</b>	<b>89.335</b>	<b>7,97%</b>	<b>4.715</b>	<b>0,44%</b>	<b>-94,72%</b>
Nợ ngắn hạn	87.795	98,28%	4.098	86,90%	-95,33%
Nợ dài hạn	1.539	1,72%	618	13,10%	-59,88%
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>1.031.298</b>	<b>92,03%</b>	<b>1.066.874</b>	<b>99,56%</b>	<b>3,45%</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.120.633</b>	<b>100%</b>	<b>1.071.589</b>	<b>100%</b>	<b>-4,38%</b>

Trong năm Công ty đã thực hiện tái cơ cấu nguồn vốn, giảm tối đa tỷ trọng nợ và ưu tiên sử dụng nguồn vốn tự có. Với mục tiêu sử dụng chủ yếu nguồn vốn chủ sở hữu và nguồn vốn không sinh lãi tài trợ cho hoạt động kinh doanh của Công ty để giảm thiểu áp lực lãi vay, nên tỷ trọng vốn chủ sở hữu trong cơ cấu nguồn vốn được duy trì mức cao trong năm 2023.

# 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



- Trong năm qua, Công ty tiếp tục rà soát lại mô hình kinh doanh, mô hình quản trị, chức năng nhiệm vụ các phòng ban, An Dương Thảo Điền (ADTD) 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 đảm bảo đáp ứng được yêu cầu của hoạt động kinh doanh, đặc biệt trong bối cảnh Công ty đang chuẩn bị nguồn lực cho những dự án kinh doanh mới trong năm 2024.
- Về nhân sự, An Dương Thảo Điền thực hiện chính sách điều động, bổ nhiệm nhân sự một cách hợp lý nhằm đáp ứng nhu cầu kinh doanh theo từng thời điểm. Tăng cường công tác đào tạo giúp nâng cao năng lực, trình độ của người lao động đáp ứng nhu cầu công việc, định hướng phát triển của Công ty. Thực hiện và cải cách các chính sách đãi ngộ đối với người lao động theo hiệu quả công việc, phù hợp với thị trường lao động nội bộ ngành.
- 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

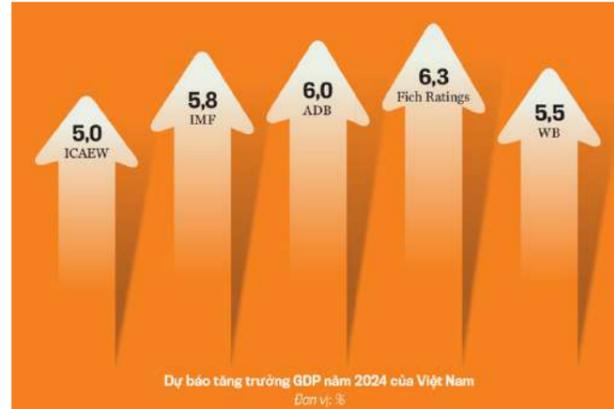


- Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật trong việc chi trả lương, thưởng cho cán bộ công nhân viên; đồng thời xây dựng và áp dụng đa dạng các chế độ đãi ngộ, phúc lợi để động viên người lao động; ghi nhận những nỗ lực, đóng góp của các cá nhân và tập thể. Công ty luôn tạo điều kiện để cán bộ công 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.
- Tính đến ngày 31/12/2023, số lượng lao động của Công ty đạt 7 người gần như tương đương so với cuối năm trước. Trong bối cảnh khó khăn chung của toàn nền kinh tế nhưng Công ty vẫn duy trì bộ máy nhân sự đủ cả về chất và lượng để đảm bảo hiệu quả kinh doanh. Ngoài ra, các chủ trương chính sách của Nhà nước liên quan đến người lao động được Công ty thực hiện đầy đủ, góp phần không ngừng nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

## Triển vọng Kinh tế Việt Nam năm 2024

- Việt Nam đang đối mặt với nhiều thách thức kinh tế nhưng cũng có nhiều điểm sáng.
- Về vĩ mô, Chính phủ tập trung ưu tiên việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế bên cạnh nhiệm vụ duy trì ổn định kinh tế và thể chế, đây sẽ là nhiệm vụ rất thách thức trong bối cảnh thực tế hiện nay.
- Lạm phát cao vẫn là thách thức, chỉ tiêu tín dụng có tăng nhưng khả năng giải ngân thực tế còn phụ thuộc vào diễn biến của thị trường, do đó dự báo Chính phủ sẽ tiếp tục theo dõi sát và có điều chỉnh linh hoạt đối với chính sách tiền tệ.
- Mặc dù đầu tư tư nhân và ngành sản xuất chưa thể phục hồi nhanh do bối cảnh chung, nhưng đầu tư công, FDI vẫn là điểm sáng và tiếp tục là động lực tăng trưởng.



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:

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2023	KH 2024	
				Giá trị	%/2023
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	50,3	65,0	129,1%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	35,9	24,0	66,8%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	35,9	19,2	53,4%

## Giải pháp thực hiện kế hoạch

Mặc dù nhận định được những khó khăn trước mắt, Ban Tổng Giám đốc vẫn tích cực xây dựng những phương án với mục tiêu chung là hoàn thiện mô hình quản trị, cơ cấu chặt chẽ nguồn vốn, sắp xếp hợp lý các nguồn lực khác để có thể đẩy mạnh kinh doanh, hướng tới sự phát triển lâu dài và bền vững cho Công ty, cụ thể:

### 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.
- Triển khai thực hiện hoạt động đánh giá công việc theo KPI nhằm đánh giá đúng hiệu quả công việc của người lao động, đề xuất các chế độ khen thưởng hợp lý.
- 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.
- Tuyển dụng nhân sự có trình độ, phẩm chất và kinh nghiệm đáp ứng nhu cầu công việc, định hướng phát triển của Công ty. Thực hiện và cải cách các chính sách đãi ngộ đối với người lao động theo hiệu quả công việc, phù hợp với thị trường lao động nội bộ ngành.
- 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;
- Tối ưu hóa nguồn vốn kinh doanh. Sử dụng vốn và quỹ linh hoạt nhằm tăng thêm thu nhập từ hoạt động tài chính. Ưu tiên giữ vững sự an toàn trong cấu trúc vốn và hạn chế rủi ro tài chính tiếp tục nhận được sự chú trọng từ Công ty
- 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, An Dương Thảo Điền 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 An Dương Thảo Điền 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.





## 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
- ❖ Đánh giá tình hình quản trị Công ty
- ❖ Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024





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

- Năm 2023, tình hình kinh tế thế giới gặp nhiều thách thức do chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như: Sự nổi lỏng tiền tệ trong giai đoạn 2020-2021 cộng hưởng tác động từ cuộc xung đột Nga - Ukraine đã đẩy lạm phát tăng cao trên quy mô toàn cầu kể từ cuối năm 2022. Để đối phó, hầu hết các Ngân hàng Trung ương trên thế giới đã thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ, tăng lãi suất, kéo dài suốt hơn 01 năm qua. Các động lực tăng trưởng truyền thống của kinh tế thế giới như thương mại, đầu tư, sản xuất tiếp tục gặp khó khăn. Các nền kinh tế lớn, đối tác thương mại, đầu tư chủ yếu của nước ta phục hồi chậm, thiếu bền vững, tăng trưởng thấp trong khi nhu cầu tiêu dùng còn yếu. Đến nay, lạm phát đã có dấu hiệu hạ nhiệt nhưng vẫn duy trì ở mức cao, dẫn tới xu hướng thắt chặt tiền tệ tiếp diễn ở nhiều nền kinh tế lớn, gây áp lực tỷ giá đối với đồng nội tệ, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động xuất khẩu. 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 phối hợp với Ban Tổng Giám đốc theo sát, triển khai kịp thời, nhất quán các chiến lược kinh doanh của Công ty. Bằng nỗ 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 đề ra, giữ vững thành quả kinh doanh trong thời gian qua, đồng thời tạo tiền đề phát triển cho năm 2024. Cụ thể, kết quả kinh doanh năm 2023, Tổng doanh thu đạt 50,35 tỷ đồng, giảm 67,50% so với thực hiện năm 2022, hoàn thành 44,63% kế hoạch ĐHĐCĐ đề ra. Lợi nhuận trước thuế ghi nhận 35,94 tỷ đồng tăng trưởng dương so với mức lỗ năm 2022 và vượt 59,31% so với kế hoạch ĐHĐCĐ đề ra.
- Trong năm qua, hoạt động quản trị doanh nghiệp tiếp tục được đặc biệt chú trọng. Theo đó, An Dương Thảo Điền liên tục rà soát mô hình kinh doanh, mô hình quản trị, kiện toàn cơ cấu tổ chức, chức năng nhiệm vụ của các phòng ban phù hợp với hoạt động của Công ty.
- Công tác nhân sự tiếp tục được thực hiện một cách công khai, minh bạch, khoa học. Công tác đào tạo được triển khai thường xuyên nhằm nâng cao trình độ của người lao động, chuẩn bị nguồn nhân lực cho chiến lược phát triển công ty. Các chế độ, chính sách cho người lao động theo quy định của pháp luật, quy chế của Công ty luôn được thực hiện nghiêm túc, tạo việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động.

## 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 2023 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
- 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 khó khăn, 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.





## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

An Dương Thảo Điền luôn nỗ lực xây dựng hệ thống quản trị theo các thông lệ quản trị tốt nhất và tiếp cận các chuẩn mực quốc tế. Công tác quản trị công ty tại An Dương Thảo Điền được xây dựng trên những yếu tố cốt lõi sau:

**CÔNG BẰNG:** Bảo vệ quyền của cổ đông và đảm bảo sự đối xử công bằng đối với mọi cổ đông, kể cả cổ đông thiểu số và cổ đông nước ngoài.

**TRÁCH NHIỆM:** Công nhận quyền của các bên có quyền lợi liên quan đã được pháp luật quy định, khuyến khích sự hợp tác tích cực giữa công ty và các bên có quyền lợi liên quan trong việc tạo lập tài sản, việc làm, và đảm bảo sự ổn định.

**MINH BẠCH:** Đảm bảo việc công bố thông tin về mọi vấn đề trọng yếu liên quan đến công ty bao gồm tình hình tài chính, cấu trúc quản trị, tình hình hoạt động, và sở hữu công ty kịp thời và chính xác.



# PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

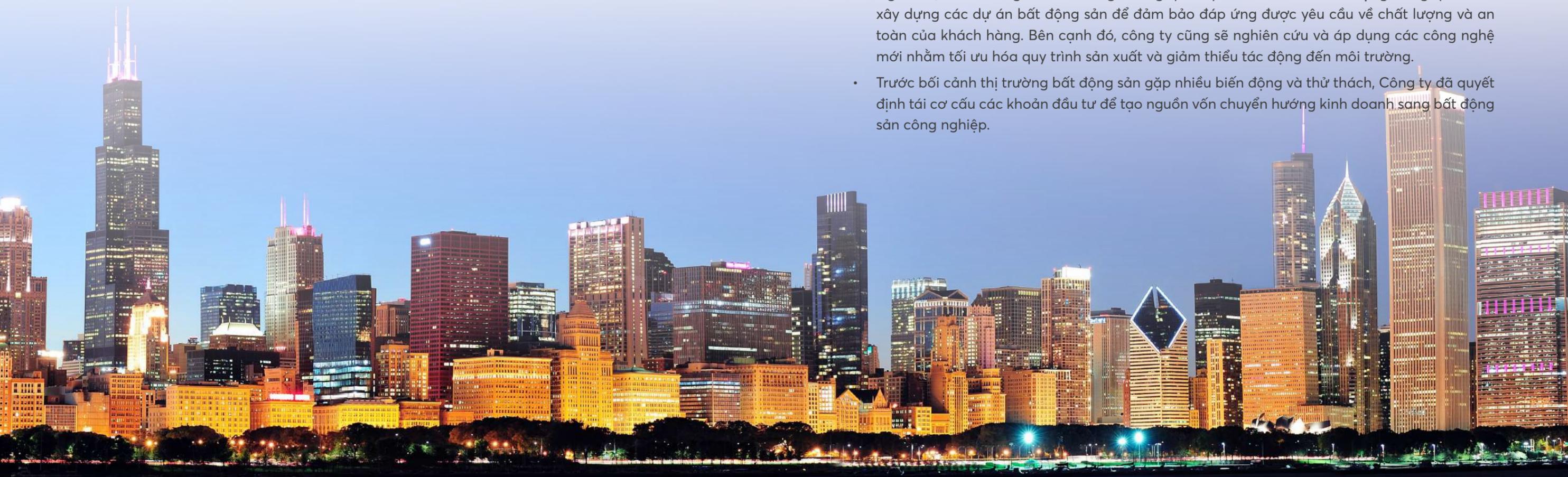


## Về hoạt động của Hội đồng quản trị

- 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 ĐHCĐ 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

- 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 chuyển hướng kinh doanh sang bất động sản công nghiệp.





## 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





# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Thành phần và cơ cấu HĐQT

Số lượng thành viên HĐQT của Công ty là 05 người. Trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập, 03 thành viên HĐQT không điều hành và 02 thành viên HĐQT điều hành. Chủ tịch UBKT là thành viên HĐQT độc lập; thành viên UBKT đều là thành viên HĐQT không điều hành. Không có thành viên HĐQT nào nắm giữ chức vụ thành viên HĐQT của hơn 5 công ty khác.

Tính tại ngày 31.12.2023

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

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

<b>Ngày sinh:</b>	1972
<b>Trình độ chuyên môn:</b>	Cử nhân Trường Đại học Kỹ thuật Budapest – Hungary Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh tại Viện tiền tệ - Trường Đại học BME - Hungary
<b>Chức vụ tại các tổ chức khác:</b>	Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển nhà G Homes
<b>Số lượng CP sở hữu:</b>	5.866.046 cổ phần, chiếm 5,79% VDL
<b>Số cổ phiếu sở hữu của người có liên quan</b>	Ông Nguyễn Gia Bảo (Anh) – 12.165.684 cổ phần chiếm 12,00% VDL
<b>Quá trình công tác:</b>	
Từ 01/2000 đến 10/2006	Công tác tại Công ty Liên Doanh Integra 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

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

<b>Ngày sinh:</b>	1987
<b>Trình độ chuyên môn:</b>	Cử nhân Trường Công Nghệ Thông Tin - Đại Học Đà Nẵng
<b>Chức vụ tại các tổ chức khác:</b>	Không có
<b>Số lượng CP sở hữu:</b>	0 cổ phần, chiếm 0% VDL
<b>Quá trình công tác:</b>	
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 2023

Không có.

## Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Tiểu ban kiểm toán

- » Đưa ra đề xuất hoặc soạn thảo một bản đề xuất trình lên Hội đồng quản trị liên quan đến việc bổ nhiệm, tái bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm các thành viên kiểm toán nội bộ.
- » Giám sát việc áp dụng các tiêu chuẩn kế toán trong việc chuẩn bị các báo cáo tài chính.
- » Đánh giá mức độ chính xác và mức độ hoàn thiện của những thông tin tài chính trước khi công bố thông tin.
- » Thực thi những nhiệm vụ khác liên quan tới chức năng kiểm toán trong công ty do HĐQT giao phó.

## 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 2023 trình ĐHĐCĐ thường niên 2023
- » 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)

## Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị trong năm 2023

Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức thực hiện 06 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 06 Nghị Quyết để triển khai cho Ban Tổng Giám Đốc thực hiện.

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Gia Bảo	06/06	100%	
2	Nguyễn Nhân Bảo	06/06	100%	
3	Ngô Tố Giao	06/06	100%	
4	Bùi Đức Nhân	06/06	100%	
5	Lê Thị Thu Hiền	06/06	100%	

## Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành của HĐQT trong năm 2023

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	300323/NQ-HĐQT	03/01/2023	Mua lại trước hạn các trái phiếu phát hành năm 2020
2	090323/NQ-HĐQT	09/03/2023	Chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
3	070423/NQ-HĐQT	07/04/2023	Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên 2023
4	180523/NQ-HĐQT	18/05/2023	Chọn lựa đơn vị cung cấp dịch vụ soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023
5	280823/NQ-HĐQT	28/09/2023	Thay đổi người phụ trách quản trị Công ty
6	181223/NQ-HĐQT	18/12/2023	Kế hoạch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 390; 391; 392, 393, 394, 395, 396, tờ bản đồ số: 11, địa chỉ thửa đất: Phường Long Phước, Quận 9 (Nay là Thành phố Thủ Đức) và thửa đất số: 579, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ thửa đất: Phường Long Phước, Quận 9 (Nay là Thành phố Thủ Đức), Tp. Hồ Chí Minh

## Hoạt động của Hội đồng quản trị độc lập

Trong năm 2023, 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 06 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 ĐHĐCĐ 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 2023.

## 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 31.12.2023

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Lê Thị Thu Hiền	Trưởng ban	0	0%
2	Bùi Đức Nhân	Thành viên	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 2023

Không có

## Số lượng các cuộc họp Ủy ban kiểm toán trong năm 2023

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	2/2	100%	

## Hoạt động của Ủy ban kiểm toán

### Hoạt động của Ủy ban kiểm toán trong năm 2023:

- » 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 2023. 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 đề 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 ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

### 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 ỦY BAN KIỂM TOÁN 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 2023.
- » 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
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>			
1	Ngô Tố Giao	Tổng Giám đốc	282.250.000
<b>Thu nhập của Hội đồng quản trị</b>			
1	Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch HĐQT	86.400.000
2	Nguyễn Nhân Bảo	Phó chủ tịch HĐQT	54.000.000
3	Bùi Đức Nhân	Thành viên HĐQT	154.500.000
4	Ngô Tố Giao	Thành viên HĐQT	75.250.000
5	Lê Thị Thu Hiền	Thành viên HĐQT	54.000.000

## Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số lượng cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng/giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Đỗ Nguyễn Tuyết Vân	Người UQ CBTT	33.840	0,03%	0	0%	Bán

## 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

Quản trị Doanh nghiệp hiệu quả luôn là nền tảng cho sự phát triển lâu dài và bền vững. Với vị thế là một trong những thương hiệu uy tín hàng đầu Việt Nam và là Công ty niêm yết trên HOSE từ năm 2013, hoạt động QTCT của An Dương Thảo Điền đã luôn đáp ứng đầy đủ các tiêu chí, quy định theo pháp luật Việt Nam hiện hành, đóng vai trò tiên quyết trong việc thúc đẩy hoạt động kinh doanh, hoàn thành các chiến lược phát triển bền vững trung và dài hạn.

Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện tốt công tác QTCT, tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, thể hiện qua một số hoạt động tiêu biểu như sau:

- Đảm bảo các quyền cơ bản của Cổ đông: An Dương Thảo Điền luôn nỗ lực không ngừng để Cổ đông có thể thực hiện các quyền lợi cơ bản. Trong năm 2023, An Dương Thảo Điền đã tổ chức cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên để thông qua các Nghị quyết của ĐHĐCĐ;
- Chú trọng bảo vệ quyền lợi của các Bên liên quan: Bảo vệ quyền lợi của các Bên cho vay/ Nhà đầu tư bằng cách tạo điều kiện cho Bên cho vay/ NĐT tiếp cận thông tin của An Dương Thảo Điền thông qua các Báo cáo tài chính, thuyết minh Báo cáo tài chính, cập nhật kết quả kinh doanh đầy đủ trên website;
- Minh bạch và kịp thời trong các hoạt động công bố thông tin: Củng cố và hoàn thiện các hoạt động CBTT, đảm bảo tiêu chí minh bạch, kịp thời, dễ tiếp cận đối với Cổ đông trong và ngoài nước.



## 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 31/12/2023.

### 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 31/12/2023 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
Bà Lê Thị Thu Hiền	Thành viên

#### Ủy ban Kiểm toán

Bà Lê Thị Thu Hiền	Trưởng ban
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Ngô Tố Giao	Tổng Giám đốc
----------------	---------------

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 số 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 28 tháng 3 năm 2024

## 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 31/12/2023

**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 28 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 32 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### 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 31/12/2023 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.



**Hoàng Đình Hải**  
Phó Giám đốc  
Giấy ĐKHN Kiểm toán số: 2282-2023-112-1  
Thay mặt và đại diện cho  
**CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**  
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>302.212.422.315</b>	<b>262.885.207.031</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	22.763.774.794	33.472.306.256
Tiền	111		22.763.774.794	33.472.306.256
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>279.154.336.650</b>	<b>229.116.078.655</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	15.898.569.500	16.333.069.500
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	220.614.100.000	98.850.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	40.000.000.000	115.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	7.450.140.000	98.111.996.905
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.808.472.850)	(927.837.750)
Hàng tồn kho	140		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>294.310.871</b>	<b>296.822.120</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	2.511.249
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		294.310.871	294.310.871
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>769.376.924.432</b>	<b>857.747.667.609</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>83.000.000.000</b>
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	83.000.000.000
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>82.212.750.963</b>	<b>82.875.135.711</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	9	3.386.710.963	4.049.095.711
- Nguyên giá	222		5.125.763.576	5.125.763.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.739.052.613)	(1.076.667.865)
Tài sản cố định vô hình	227	10	78.826.040.000	78.826.040.000
- Nguyên giá	228		78.826.040.000	78.826.040.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>272.691.683.178</b>	<b>276.928.488.414</b>
- Nguyên giá	231		298.551.203.185	298.551.203.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25.859.520.007)	(21.622.714.771)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>945.047.728</b>	<b>945.047.728</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	945.047.728	945.047.728
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>413.527.442.563</b>	<b>413.895.495.756</b>
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	24.029.410.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.550.556.859)	(3.182.503.666)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>103.500.000</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	103.500.000
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.071.589.346.747</b>	<b>1.120.632.874.640</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

Tại ngày 31/12/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.715.197.280</b>	<b>89.334.556.446</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.097.597.280</b>	<b>87.795.356.446</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	912.044.480	1.034.412.480
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		133.986.374	42.544.713
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	430.713.397	456.123.978
Phải trả người lao động	314		203.190.000	193.001.331
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	150.000.000	3.947.675.223
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	1.346.063.029	1.399.859.829
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	921.600.000	80.721.738.892
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>617.600.000</b>	<b>1.539.200.000</b>
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	617.600.000	1.539.200.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.066.874.149.467</b>	<b>1.031.298.318.194</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>1.066.874.149.467</b>	<b>1.031.298.318.194</b>
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
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		77.650.620.257	42.074.788.984
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		42.074.788.984	85.866.370.310
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		35.575.831.273	(43.791.581.326)
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.071.589.346.747</b>	<b>1.120.632.874.640</b>

TP Hồ Chí Minh, ngày .. tháng 3 năm 2024

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 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	18.271.816.853	144.961.003.809
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>18.271.816.853</b>	<b>144.961.003.809</b>
Giá vốn hàng bán	11	21	5.494.556.456	131.114.249.514
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>12.777.260.397</b>	<b>13.846.754.295</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	23.773.829.506	8.141.826.023
Chi phí tài chính	22	23	1.283.613.502	62.853.730.084
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		914.612.273	18.066.448.423
Chi phí bán hàng	25	24	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	7.624.360.669	4.584.947.722
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>27.643.115.732</b>	<b>(45.450.097.488)</b>
Thu nhập khác	31	25	8.300.000.243	1.790.921.500
Chi phí khác	32	26	3.784.702	132.405.338
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>8.296.215.541</b>	<b>1.658.516.162</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>35.939.331.273</b>	<b>(43.791.581.326)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>35.939.331.273</b>	<b>(43.791.581.326)</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		376	(458)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		376	(458)

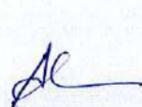
TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2024

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 gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>35.939.331.273</b>	<b>(43.791.581.326)</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.899.189.984	8.065.123.391
Các khoản dự phòng	03		4.248.688.293	1.297.511.900
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(23.773.825.009)	41.875.692.701
Chi phí lãi vay	06		914.612.273	18.419.365.934
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>22.227.996.814</b>	<b>25.866.112.600</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(48.136.652.000)	6.092.517.605
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(392.349.160)	(2.112.488.990)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		106.011.249	(106.011.249)
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.783.383.387)	(21.618.318.243)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(866.952.598)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(30.978.376.484)</b>	<b>7.254.859.125</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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		(40.000.000.000)	(143.800.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		115.500.000.000	43.616.000.000
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		25.491.583.914	6.424.067.118
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>100.991.583.914</b>	<b>95.480.380.481</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		199.861.108	2.768.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(80.921.600.000)	(90.307.200.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(80.721.738.892)</b>	<b>(87.539.200.000)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(10.708.531.462)	15.196.039.606
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	33.472.306.256	18.276.266.650
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	22.763.774.794	33.472.306.256

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc



Ngô Tô Giao

**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)

**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 31/12/2023 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 dịch vụ.

**1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH**

Các ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong năm là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

**1.4 CHU KỶ 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)

### 1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được.

### 1.7 NHÂN VIÊN

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 7 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 7 nhân viên)

## 2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 2.1 CHUẨN MỰC VÀ KẾ 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 31/12/2023.

### 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.

## 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:

## 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 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.
- 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 bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### 3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

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 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.

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

### 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 khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

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. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 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.
- 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 căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, 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.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## 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)

## 3.6 TÀI SẢN CÓ 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.

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 CÓ 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.

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 tại ngày 31/12/2023 là 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.

## 3.8 GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

## 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)

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

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 (đất ở lâu dài).

### 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 VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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 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.

## 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 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

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 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 và danh sách cổ đông nhận cổ tức được chốt chính.

### 3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

#### 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 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; 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 khi 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.

### 3.15 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

### 3.16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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.

## 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)

### 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 chi 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.

### 3.17 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.
- 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 mối 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.

### 3.18 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.

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Tiền mặt	1.517.387.619	2.206.426.285
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.246.387.175	31.265.879.971
<b>Cộng</b>	<b>22.763.774.794</b>	<b>33.472.306.256</b>

## 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)

### 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023	01/01/2023
	Giá trị VND	Giá trị VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>15.898.569.500</b>	<b>16.333.069.500</b>
- Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	14.542.894.000	14.977.394.000
- Các khách hàng khác	1.355.675.500	1.355.675.500
<b>Cộng</b>	<b>15.898.569.500</b>	<b>16.333.069.500</b>

### 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023	01/01/2023
	Giá trị VND	Giá trị VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>220.614.100.000</b>	<b>98.850.000</b>
- Ông Lê Văn Giàu (*)	220.511.250.000	-
- Các khách hàng khác	102.850.000	98.850.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Công ty TNHH Saigon Retreat (**)	-	83.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>220.614.100.000</b>	<b>83.098.850.000</b>

(\*) Theo nghị quyết số 181223/NQ-HĐQT ngày 18/12/2023 của HĐQT Công ty, Công ty thực hiện mở rộng quỹ đất, thu mua lại mảnh đất số 579, tờ bản đồ số : 54, địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh và các thửa đất số 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, tờ bản đồ số 11 địa chỉ thửa đất phường Long Phước, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn Giàu theo giá thỏa thuận. Công ty thực hiện cần trừ khoản cho vay, lãi cho vay và thanh toán thêm với ông Lê Văn Giàu vào tiền mua đất, thực hiện theo hợp đồng được công chứng bởi văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

(\*\*) Trả trước 1 phần tiền thuê đất tại địa chỉ 233 Nguyễn Văn Hường, phường Thảo Điền, quận 2, thành phố 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 27/8/2020 được công chứng bởi văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ. Hiện tại 2 bên đã thanh lý hợp đồng theo thỏa thuận thành lý ngày 27/12/2022.

**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)***7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	40.000.000.000	-	115.500.000.000	-
- Ông Lê Văn Giàu	-	-	115.500.000.000	-
- Bà Bùi Thị Ngọc Lan (**)	40.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>115.500.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) 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 bảo đảm 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 m<sup>2</sup>, 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. Khoản cho vay này được Công ty thực hiện cán trừ vào tiền mua đất, thực hiện theo hợp đồng được công chứng bởi văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngự.

(\*\*) Thỏa thuận cho vay ngày 01/4/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và bà Bùi Thị Ngọc Lan với giá trị 40.000.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại 65/1 Khu phố 2, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (nay thuộc Thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, với lãi suất 12%/năm.

**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)***8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	7.450.140.000	(3.709.500.000)	98.111.996.905	-
- Tam ứng	-	-	27.500.000	-
- Phải thu lãi dự thu tiền cho vay	-	-	1.717.758.905	-
- Ký cược, ký quỹ	31.140.000	-	26.250.000	-
- Phải thu khác	7.419.000.000	(3.709.500.000)	96.340.488.000	-
Nguyễn Lưu Như Ý	-	-	11.872.784.000	-
Phạm Ngọc Hải	-	-	75.982.704.000	-
Huyền Tường Ý	4.441.000.000	(2.220.500.000)	4.441.000.000	-
Vũ Thu Hà	2.978.000.000	(1.489.000.000)	2.978.000.000	-
Các khoản khác	-	-	1.066.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.450.140.000</b>	<b>(3.709.500.000)</b>	<b>98.111.996.905</b>	<b>-</b>

**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)***9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
01/01/2023	-	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
31/12/2023	-	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
01/01/2023	-	254.511.758	733.172.471	88.983.636	1.076.667.865
- Khấu hao trong năm	-	-	662.384.748	-	662.384.748
31/12/2023	-	254.511.758	1.395.557.219	88.983.636	1.739.052.613
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
01/01/2023	-	-	4.049.095.711	-	4.049.095.711
31/12/2023	-	-	3.386.710.963	-	3.386.710.963

Tại ngày 31/12/2023, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 343.495.394 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 343.495.394 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thẻ chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là: 2.146.166.661 đồng.

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình là các Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn có giá trị nguyên giá 78.826.040.000 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)***11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
- Quyền sử dụng đất	298.551.203.185	-	-	298.551.203.185
- Nhà	142.135.275.709	-	-	142.135.275.709
	156.415.927.476			156.415.927.476
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
- Nhà	21.622.714.771	4.236.805.236	-	25.859.520.007
	21.622.714.771	4.236.805.236		25.859.520.007
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
- Quyền sử dụng đất	276.928.488.414	-	-	272.691.683.178
- Nhà	142.135.275.709	-	-	142.135.275.709
	134.793.212.705			130.556.407.469

(\*): Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất tại số 65 Quốc Hương, phường Thảo Điền, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh và tại số 03 Đường 65, P Thảo Điền, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	945.047.728	945.047.728
+ Khách sạn Glenwood City Resort 2 (*)	611.625.000	611.625.000
+ Khu du lịch Lộc An (*)	333.422.728	333.422.728
<b>Cộng</b>	<b>945.047.728</b>	<b>945.047.728</b>

(\*): Khoản chi phí đầu tư thực hiện dự án Khu du lịch Lộc An, trong quá trình thực hiện triển khai do thị trường không ổn định, Công ty đang tạm dừng để đánh giá lại hiệu quả của dự án và xin ý kiến của Đại Hội để đưa ra định hướng trong thời gian tới.

**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)

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>393.048.589.422</b>	<b>(3.550.556.859)</b>	<b>393.048.589.422</b>	<b>(3.182.503.666)</b>
+ Công ty Cổ phần sản xuất và Thương mại Phương Đông	363.640.054.755	-	(*) 363.640.054.755	-
+ Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng	29.408.534.667	(3.550.556.859)	(*) 29.408.534.667	(3.182.503.666)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>24.029.410.000</b>	-	<b>24.029.410.000</b>	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes	24.029.410.000	-	(*) 24.029.410.000	-
<b>Cộng</b>	<b>417.077.999.422</b>	<b>(3.550.556.859)</b>	<b>417.077.999.422</b>	<b>(3.182.503.666)</b>

(\*) 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, Các Công ty được đầu tư bởi Công ty chưa thực hiện niêm yết. Vì vậy, 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.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty vào ngày 31/12/2023 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 Cổ phần Cơ khí Ngân hàng	Công ty liên kết	21%	21%	Thương mại, dịch vụ
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Công ty liên kết	48,68%	48,68%	Sản xuất, thương mại
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	5,59%	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)

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>912.044.480</b>	<b>912.044.480</b>	<b>1.034.412.480</b>	<b>1.034.412.480</b>
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất động sản Phát An Gia	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Xuất Nhập khẩu Hoàng Gia Phát	226.704.500	226.704.500	226.704.500	226.704.500
- Các khách hàng khác	185.339.980	185.339.980	307.707.980	307.707.980
<b>Cộng</b>	<b>912.044.480</b>	<b>912.044.480</b>	<b>1.034.412.480</b>	<b>1.034.412.480</b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2023		31/12/2023	
	Giá trị VND	Số phải nộp trong năm VND	Giá trị VND	Số đã thực nộp trong năm VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>	<b>378.861.251</b>	<b>1.594.014.212</b>	<b>1.600.178.855</b>	<b>372.696.608</b>
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	77.262.727	115.684.735	134.930.673	58.016.789
Thuế thu nhập cá nhân	456.123.978	1.709.698.947	1.735.109.528	430.713.397
<b>Cộng</b>	<b>01/01/2023</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>31/12/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thuế và các khoản phải thu</b>	<b>294.310.871</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>294.310.871</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	294.310.871	-	-	294.310.871
<b>Cộng</b>	<b>294.310.871</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>294.310.871</b>

**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. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

Nội dung	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>921.600.000</b>	<b>921.600.000</b>	<b>1.121.461.108</b>	<b>80.721.738.892</b>
Trái phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	199.861.108	79.800.138.892
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (*)	921.600.000	921.600.000	921.600.000	921.600.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>617.600.000</b>	<b>617.600.000</b>	-	<b>1.539.200.000</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (*)	617.600.000	617.600.000	-	1.539.200.000
<b>Cộng</b>	<b>1.539.200.000</b>	<b>1.539.200.000</b>	<b>1.121.461.108</b>	<b>82.260.938.892</b>

(\*)

Hợp đồng cấp tín dụng số 0319/22/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 Tháo 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.

**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)

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>150.000.000</b>	<b>3.947.675.223</b>
- Chi phí lãi vay	-	3.868.771.114
- Các khoản trích trước khác	150.000.000	78.904.109
<b>Cộng</b>	<b>150.000.000</b>	<b>3.947.675.223</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.346.063.029</b>	<b>1.399.859.829</b>
- Kinh phí công đoàn	58.929.029	57.796.329
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	283.634.000	241.563.500
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.003.500.000	1.100.500.000
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.346.063.029</b>	<b>1.399.859.829</b>

**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**

**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	VND	VND	VND	VND	VND
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 trước	-	-	-	-	(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	-		
01/01/2023	1.013.501.000.000	(469.161.000)	-	(23.808.309.790)	42.074.788.984	-	1.031.298.318.194	-		
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	35.939.331.273	-	35.939.331.273	-		
- Thù lao Hội đồng quản trị (*)	-	-	-	-	(363.500.000)	-	(363.500.000)	-		
31/12/2023	1.013.501.000.000	(469.161.000)	-	(23.808.309.790)	77.650.620.257	-	1.066.874.149.467	-		

(\*) Theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 290423/NQ-DHĐCĐ ngày 29/4/2023 thông qua tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị năm 2023 là 2% Lợi nhuận sau thuế từ nguồn Lợi nhuận sau thuế.

**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 2023	Năm 2022
	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**

	31/12/2023	01/01/2023
	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 nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu kinh doanh Bất động sản đầu tư	18.271.816.853	118.857.003.809
- Doanh thu khác	-	26.104.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.271.816.853</b>	<b>144.961.003.809</b>

**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 nay VND	Năm trước VND
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư	5.494.556.456	131.114.249.514
<b>Cộng</b>	<b>5.494.556.456</b>	<b>131.114.249.514</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.608.829.875	2.553.590.729
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.164.995.134	5.588.235.294
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.497	-
<b>Cộng</b>	<b>23.773.829.506</b>	<b>8.141.826.023</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí lãi vay	914.612.273	18.066.448.423
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	44.064.690.000
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	768.509	-
- Dự phòng tổn thất đầu tư	368.053.193	369.674.150
- Chi phí tài chính khác	179.527	352.917.511
<b>Cộng</b>	<b>1.283.613.502</b>	<b>62.853.730.084</b>

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nhân viên quản lý	1.652.448.643	1.814.328.130
- Chi phí vật liệu quản lý	35.453.420	45.443.763
- Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	662.384.748	609.282.881
- Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
- Chi phí dự phòng	3.880.635.100	927.837.750
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	903.973.380	880.801.344
- Chi phí bằng tiền khác	485.465.378	303.253.854
<b>Cộng</b>	<b>7.624.360.669</b>	<b>4.584.947.722</b>

**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 nay VND	Năm trước VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.672.571.061
- Tiền phạt thu được (*)	8.300.000.000	-
- Các khoản khác	243	118.350.439
	<b>8.300.000.243</b>	<b>1.790.921.500</b>

(\*): Khoản phạt thu thanh lý theo hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/8/2020 và thỏa thuận thanh lý ngày 27/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và Công ty TNHH Sài Gòn Retreat.

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Các khoản bị phạt	3.784.702	3.600.000
- Các khoản chi phí khác	-	128.805.338
	<b>3.784.702</b>	<b>132.405.338</b>

**27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>35.939.331.273</b>	<b>(43.791.581.326)</b>
<b>Các khoản chi phí không được khấu trừ</b>	<b>129.784.702</b>	<b>321.921.037</b>
<b>Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>36.069.115.975</b>	<b>5.588.235.294</b>
- Chuyển lỗ năm trước	27.904.120.841	-
- Cổ tức lợi nhuận được chia	8.164.995.134	5.588.235.294
<b>Tổng thu nhập chịu thuế trong năm</b>	<b>-</b>	<b>(49.057.895.583)</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên vật liệu	35.453.420	45.443.763
- Chi phí nhân công	1.652.448.643	1.814.328.133
- Khấu hao tài sản cố định	4.899.189.984	8.065.123.391
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.159.435.290	880.801.344
- Chi phí bằng tiền khác	491.754.688	113.738.152
- Chi phí dự phòng	3.880.635.100	-
	<b>13.118.917.125</b>	<b>10.919.434.783</b>

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 04 năm 2024

## XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



NGÔ TỐ GIAO



### 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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong năm như sau:</b>		
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	282.250.000	581.802.060
Ông Nguyễn Nhân Bảo	-	517.802.060
Bà Ngô Tố Giao	282.250.000	64.000.000
<b>Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị</b>	<b>424.150.000</b>	<b>554.364.000</b>
Nguyễn Gia Bảo	86.400.000	236.844.000
Nguyễn Nhân Bảo	54.000.000	203.040.000
Bùi Đức Nhân	154.500.000	54.000.000
Nguyễn Hải Thanh Bình		60.480.000
Ngô Tố Giao	75.250.000	
Lê Thị Thu Hiền	54.000.000	-
	<b>706.400.000</b>	<b>1.136.166.060</b>

##### 29.2 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 31/12/2022 của Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc



Ngô Tố Giao

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

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

 **Số điện thoại** : (028) 6275 4816

 **Số fax** : (028) 3844 2194

 **Website** : [www.adtdgroup.com](http://www.adtdgroup.com)