

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

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. Tên tổ chức: Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

- Mã chứng khoán : HAR

- Trụ sở chính: Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

- Điện thoại: 08 62754816 - E-mail: info@adtdgroup.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo thường niên năm 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền vào ngày 15/04/2025 tại đường dẫn: https://adtdgroup.com/index.php/en/index.php?option=com_k2&view=item&layout=item&id=36&Itemid=248.

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 15 tháng 04 năm 2025

Đại diện tổ chức

Người được ủy quyền công bố thông tin
(Ký, ghi rõ họ tên)



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân



BÁO CÁO | THƯỜNG NIÊN | 2024

MỤC LỤC

Phần 1: Thông tin chung

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

Phần 2: Tình hình hoạt động trong năm

- 26 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 28 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án
- 30 Tình hình tài chính
- 34 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 38 Tổ chức và nhân sự
- 42 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

- 48 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- 50 Tình hình tài chính
- 52 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 54 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 55 Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- 56 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

- 60 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 60 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- 62 Đánh giá tình hình quản trị Công ty
- 64 Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024

Phần 5: Quản trị Công ty

- 68 Hội đồng quản trị
- 74 Ủy ban kiểm toán
- 78 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

- 82 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 84 Ý kiến kiểm toán
- 86 Báo cáo tài chính

DANH MỤC VIẾT TẮT

| | | | |
|--------|---|--------|--|
| BCTC | Báo cáo tài chính | HĐKD | Hoạt động kinh doanh |
| BCTN | Báo cáo thường niên | HĐQT | Hội đồng quản trị |
| BĐH | Ban Điều hành | HOSE | Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh |
| CBNV | Cán bộ nhân viên | MTV | Một thành viên |
| CNDKKD | Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp | STT | Số thứ tự |
| CP | Cổ phần | TNDN | Thu nhập doanh nghiệp |
| CPI | Chỉ số giá tiêu dùng | TNHH | Trách nhiệm hữu hạn |
| CTCP | Công ty cổ phần | TP | Thành phố |
| DHĐCĐ | Đại hội đồng cổ đông | TPHCM | Thành phố Hồ Chí Minh |
| ĐVT | Đơn vị tính | UBCKNN | Ủy ban Chứng khoán Nhà nước |
| FDI | Đầu tư trực tiếp nước ngoài | UBKT | Ủy ban kiểm toán |
| ESOP | Kế hoạch phát hành cổ phiếu cho nhân viên | USD | Đô la Mỹ |
| FED | Cục Dự trữ Liên bang Mỹ | VARS | Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam |
| GDCK | Giao dịch chứng khoán | VĐL | Vốn điều lệ |
| GDP | Tổng sản phẩm nội địa | VNĐ | Việt Nam Đồng |



THÔNG TIN CHUNG

01

08 Thông tin khái quát

10 Quá trình hình thành và phát triển

12 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

14 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

16 Định hướng phát triển

20 Định hướng phát triển



| | | |
|--|---|--|
| 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 |
| Vốn điều lệ | : | 1.013.501.000.000 đồng |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | : | 1.013.501.000.000 đồng |
| 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. |

| | | |
|-----------------------|---|--|
| 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 |
| Mã cổ phiếu: | : | HAR |



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 TP. HCM 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.

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2024

2022

2021

2020

2018

2017

2016

2014

Công ty đạt được danh hiệu "Doanh nghiệp đạt Chuẩn Công bố thông tin" từ chương trình IR Awards 2024.

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, TP. HCM; 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

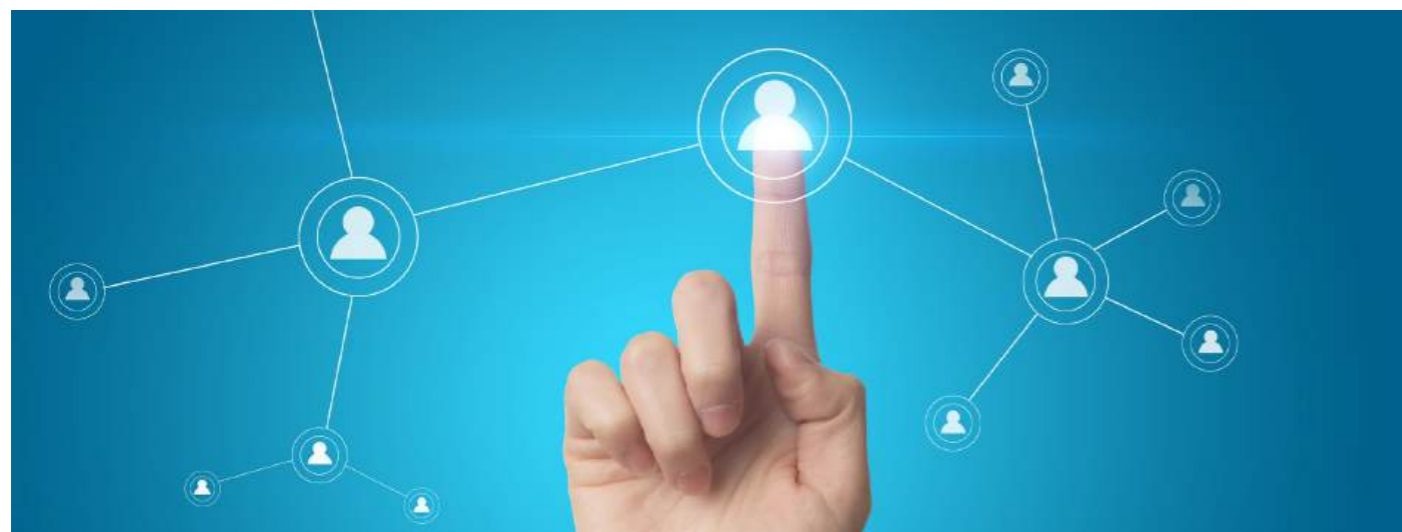


Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền hoạt động chủ yếu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Mô hình quản trị

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



1 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.

2 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.

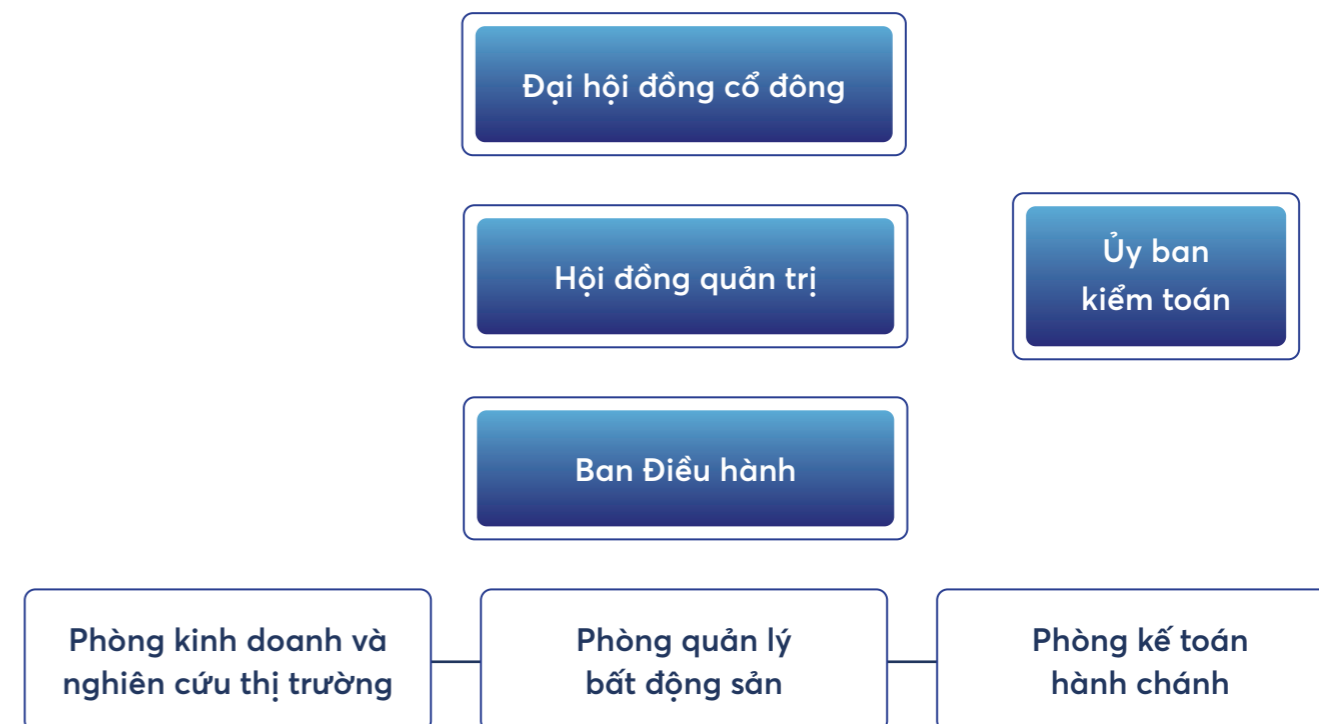
3 Ủy Ban kiểm toán

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.

4 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 Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Cơ cấu bộ máy quản lý



Các công ty con, công ty liên kết

| Tên Công ty | Địa chỉ | Lĩnh vực SXKD chính | VĐL thực góp (Triệu đồng) | Tỷ lệ sở hữu của Công ty |
|---|---|--|---------------------------|--------------------------|
| Công ty con: Không có | | | | |
| Công ty liên kết | | | | |
| CTCP Sản xuất và Thương mại Phương Đông | 40 Kim Biên, Phường 13, Quận 5, TP. HCM | Sản xuất, thương mại | 363.640 | 48,68% |
| CTCP Cơ Khí Ngân Hàng | 07 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TP. HCM | Thương mại, dịch vụ | 29.409 | 20,88% |
| Đầu tư vào đơn vị khác | | | | |
| CTCP Phát triển nhà G-Homes | Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM | Đầu tư xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng | 24.029 | 5,59% |

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.
- Công ty cam kết phát triển bền vững bằng cách triển khai các dự án bất động sản gắn liền với bảo vệ môi trường, tối ưu hóa sử dụng tài nguyên và giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái và cộng đồng.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

VỀ SẢN PHẨM

Công ty tập trung nâng cao chất lượng sản phẩm để mang lại sự hài lòng cho khách hàng và xây dựng uy tín vững mạnh. Chất lượng sản phẩm được đánh giá dựa trên mức độ hài lòng của khách hàng đối với trải nghiệm và quá trình sử dụng sản phẩm. Bên cạnh đó, Công ty đầu tư nghiên cứu các thói quen và xu hướng mới để cập nhật và phát triển các sản phẩm phù hợp nhất với nhu cầu của khách hàng.

VỀ TIÊU CHUẨN CHẤT LƯỢNG

Công ty cam kết cung cấp sản phẩm và dịch vụ đạt tiêu chuẩn chất lượng cao nhất. Với mục tiêu tập trung vào phân khúc trung và cao cấp, An Dương Thảo Điền hiểu rằng chất lượng là yếu tố cốt lõi quyết định sự thành công và sự phát triển của thương hiệu, và luôn tuân thủ tiêu chuẩn chất lượng trong mọi giai đoạn phát triển.

VỀ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Công ty chú trọng thu hút và giữ chân nhân sự có năng lực phù hợp với định hướng phát triển của Công ty, tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và thân thiện.

VỀ NGUỒN VỐN

Công ty sử dụng các nguồn vốn khác nhau để phát triển và mở rộng hoạt động, đảm bảo sự ổn định tài chính, phục vụ cho mục tiêu phát triển của Công ty.

VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

Công ty chú trọng hợp tác với các đối tác tiềm năng để 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 nhằm đảm bảo tăng trưởng bền vững.

VỀ CHIẾN LƯỢC CẠNH TRANH

Công ty tận dụng các mối liên kết để phát triển và nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường bất động sản thương mại. Với nguồn lực còn hạn chế, Công ty áp dụng chiến lược liên kết để phát triển và tăng cường vị thế cạnh tranh trong tương lai.

(tiếp theo)



CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Công ty không chỉ chú trọng vào lợi nhuận và tối đa hóa giá trị cổ đông, mà còn cam kết tích cực lồng ghép các mục tiêu phát triển bền vững trong chiến lược kinh doanh dài hạn của mình. Công ty hiểu rõ sự quan trọng của việc phát triển các dự án không chỉ mang lại lợi ích kinh tế, mà còn đóng góp tích cực cho cộng đồng và bảo vệ môi trường. An Dương Thảo Điền đang nỗ lực để thực hiện những hành động thiết thực nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững, từ việc chia sẻ lợi ích kinh tế cho các chương trình bảo vệ môi trường và xã hội, đến việc nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng ở các khu vực hoạt động của Công ty.



Môi trường

Môi trường luôn là một yếu tố quan trọng mà Công ty đặc biệt quan tâm trong suốt quá trình hoạt động. Trong quá trình hoạt động, tác động phát triển của Công ty tác động không nhỏ đến môi trường xung quanh. Vì vậy, An Dương Thảo Điền cam kết thực hiện các biện pháp nhằm giảm thiểu ô nhiễm trong các giai đoạn thi công xây dựng và duy trì môi trường tự nhiên trong sạch, an toàn. Các dự án của Công ty luôn tuân thủ các quy định môi trường và tích cực triển khai các biện pháp xanh, như trồng cây xanh, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và ứng dụng các công nghệ tiết kiệm năng lượng trong các tòa nhà và cơ sở hạ tầng. Công ty cũng thực hiện đầy đủ các chỉ tiêu phát triển bền vững theo báo cáo môi trường để đảm bảo các hoạt động của mình không chỉ hướng đến lợi ích kinh tế mà còn bảo vệ môi trường.



Xã hội

Với mục tiêu phát triển bền vững, ngoài các chiến lược để đạt được tăng trưởng về mặt kinh tế, Công ty cam kết thực hiện trách nhiệm với xã hội 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 luôn cố gắng phát triển xã hội, góp phần tạo dựng một môi trường sống tốt đẹp và bền vững cho người dân



Cộng đồng

Trong suốt quá trình phát triển, Công ty luôn đặt trách nhiệm đối với cộng đồng lên hàng đầu. Bên cạnh việc tập trung vào các hoạt động kinh doanh và điều hành doanh nghiệp, Công ty cũng chú trọng đến việc tổ chức các hoạt động cộng đồng, mang lại lợi ích thiết thực cho nhiều đối tượng khác nhau. Các hoạt động này không chỉ hướng tới mục tiêu phát triển lợi ích kinh doanh, mà còn giúp xây dựng mối quan hệ bền chặt với cộng đồng, tạo sự hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và quyền lợi của xã hội.



Rủi ro kinh tế

Mức độ tăng trưởng của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển của ngành bất động sản, đặc biệt là các lĩnh vực căn hộ dịch vụ, địa ốc và xây dựng. Khi nền kinh tế tăng trưởng ổn định, nhu cầu về đất ở, nhà ở, căn hộ, văn phòng và cao ốc tăng theo, thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản. Do đó, việc duy trì tăng trưởng kinh tế ổn định tại Việt Nam ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty và thị trường căn hộ dịch vụ mà Công ty đang khai thác.

Theo Tổng Cục Thống kê, GDP năm 2024 ước tính tăng 7,09%, chỉ thấp hơn các năm 2018, 2019 và 2022. Cơ cấu nền kinh tế năm 2024 gồm: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 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%. Những con số này cho thấy nền kinh tế Việt Nam đang phục hồi mạnh mẽ và có tiềm năng phát triển lớn.

Năm 2024 đã tạo nền tảng vững chắc cho sự ổn định của ngành bất động sản, mở ra nhiều cơ hội cho năm 2025. Theo Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs), thị trường bất động sản đã chứng kiến khoảng 81.000 sản phẩm chào bán trong năm 2024, tăng 40% so với năm 2023, với hơn 47.000 giao dịch thành công, tỷ lệ hấp thụ đạt 72%.

Dù vậy, thị trường vẫn đối mặt với thách thức. Theo VARs Dự báo nguồn cung bất động sản nhà ở sẽ tăng khoảng 10% trong năm 2025. Tuy nhiên, sự phục hồi sẽ phân hóa rõ rệt giữa các phân khúc, khu vực và loại hình sản phẩm. Công ty cần chủ động xác định thị trường mục tiêu và phân khúc phù hợp để tối ưu hóa cơ hội đầu tư và tránh rủi ro dư thừa sản phẩm không đáp ứng nhu cầu thực tế.

Là doanh nghiệp bất động sản, Công ty phải đối mặt với tác động từ các yếu tố kinh tế vĩ mô. Vì vậy, ban lãnh đạo luôn theo dõi sát sao thị trường và cập nhật các xu hướng để điều chỉnh chiến lược, tối ưu hóa lợi ích và đáp ứng nhu cầu khách hàng, duy trì vị thế cạnh tranh và tạo dựng giá trị bền vững trong môi trường đầy biến động.

Rủi ro môi trường

Công ty luôn cố gắng giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh, bao gồm ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí, ô nhiễm nguồn nước và tác động đến hệ sinh thái địa phương trong quá trình xây dựng và vận hành các dự án. Cụ thể, trước khi triển khai bất kỳ dự án nào, Công ty đều thực hiện đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật, áp dụng các biện pháp kiểm soát chặt chẽ và xây dựng kế hoạch giảm thiểu tác động tiêu cực nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững.

Rủi ro pháp luật

Các chính sách pháp luật mới như Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, có hiệu lực từ 1/8/2024, đã giúp mang lại sự minh bạch và làm rõ các thủ tục pháp lý. Tuy nhiên, Công ty cũng đối mặt với thách thức lớn trong việc cập nhật và tuân thủ đúng các quy định pháp luật. Rủi ro có thể phát sinh nếu doanh nghiệp không kịp thời nắm bắt các thay đổi trong pháp luật, hoặc vi phạm các quy định liên quan đến quỹ đất, thu xếp vốn, thủ tục đầu tư và công khai thông tin. Nếu không đáp ứng đúng hạn các yêu cầu về sử dụng quỹ đất hay công khai thông tin dự án, doanh nghiệp có thể đối mặt với các hình phạt hành chính, đình chỉ hoạt động hoặc kiện tụng pháp lý.

Rủi ro lãi suất

Vào ngày 18/12/2024, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã giảm lãi suất thêm 0,25 điểm phần trăm, đưa lãi suất chính sách xuống 4,25-4,50%, đánh dấu lần hạ lãi suất thứ ba liên tiếp. Quyết định này được đưa ra trong bối cảnh nền kinh tế Mỹ vẫn duy trì đà tăng trưởng vững chắc, với tỷ lệ thất nghiệp thấp và lạm phát ở mức cao. Tại Việt Nam, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục điều hành chính sách tiền tệ linh hoạt trong năm 2024 nhằm hỗ trợ tăng trưởng và kiểm soát lạm phát. Do đó, việc sử dụng đòn bẩy tài chính hợp lý, xây dựng mối quan hệ bền vững với các tổ chức tín dụng và quản lý hiệu quả nguồn vốn huy động sẽ là chiến lược quan trọng giúp Công ty thích ứng với môi trường kinh doanh hiện tại và chuẩn bị tiềm lực cho các cơ hội đầu tư trong tương lai.

Rủi ro cạnh tranh

Theo Tổng Cục Thống kê, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện tại Việt Nam năm 2024 ước đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm 2023. Trong đó, ngành bất động sản đạt 1,84 tỷ USD, chiếm 7,2% tổng vốn FDI, tiếp tục đứng thứ hai sau công nghiệp chế biến, chế tạo. Việt Nam vẫn là điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư quốc tế. Tuy nhiên, đây cũng là một thách thức đối với Công ty, khi phải cạnh tranh với những đối thủ có tiềm lực tài chính mạnh mẽ hơn và kinh nghiệm quản lý cho thuê bất động sản dày dặn hơn trên thị trường.

Các nhà phát triển bất động sản hiện nay đang cạnh tranh chủ yếu về chất lượng sản phẩm, vị trí địa lý, giá cả và tiện ích đi kèm để thu hút khách hàng. Đặc biệt, phân khúc căn hộ dịch vụ cao cấp đã nổi lên trong những năm gần đây và thu hút sự quan tâm mạnh mẽ từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Để duy trì sức hấp dẫn với khách hàng, Công ty luôn nỗ lực nâng cao chất lượng dịch vụ, tối ưu hóa chi phí và tăng cường các chiến lược thu hút khách hàng.

(tiếp theo)

Rủi ro quản trị Công ty

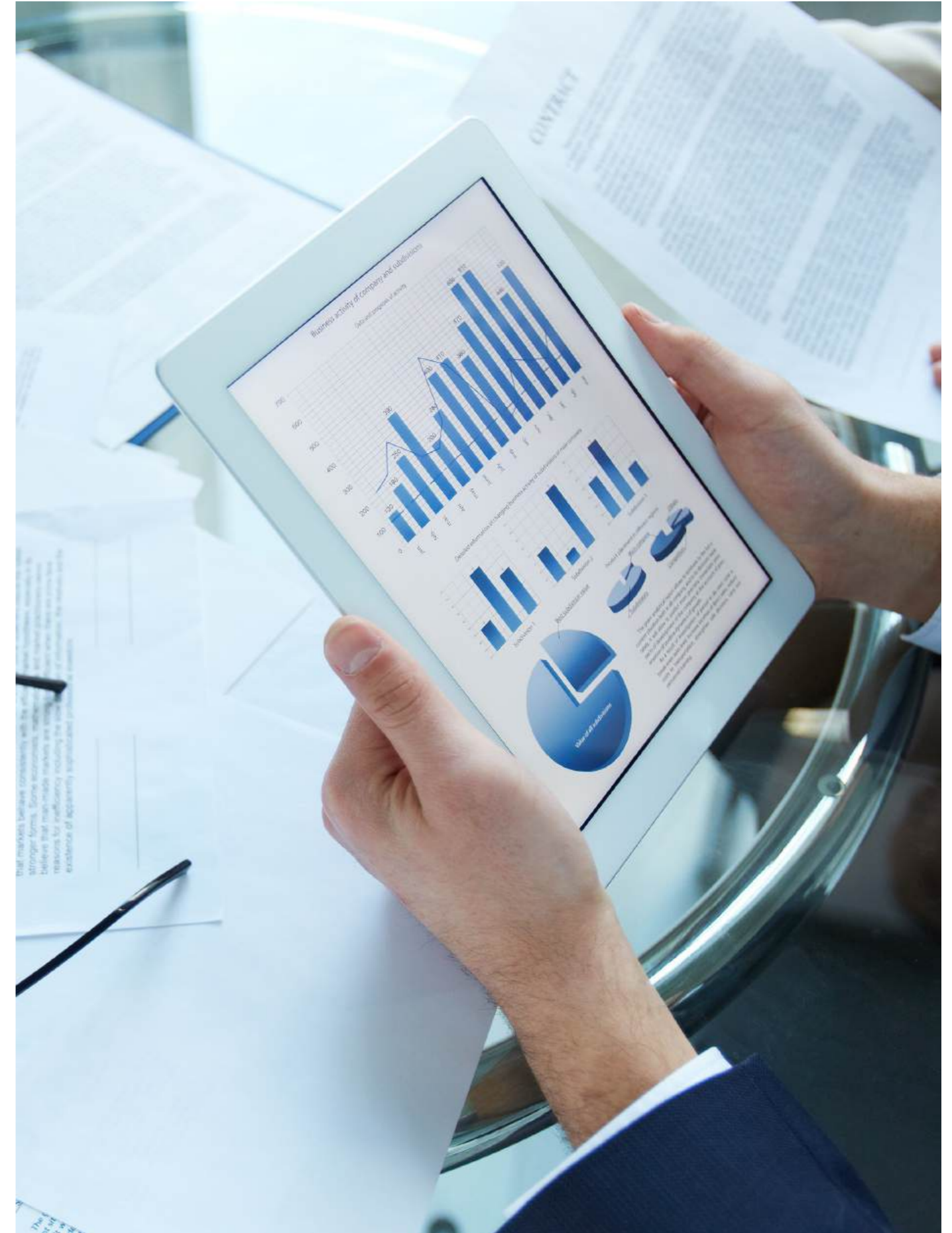
Quản trị Công ty đóng vai trò then chốt trong việc đảm bảo hiệu quả hoạt động và tăng trưởng bền vững. Đặc biệt trong bối cảnh thị trường bất động sản biến động mạnh, Công ty cần giám sát chặt chẽ và nhanh chóng giải quyết những thách thức lớn về quản trị, bao gồm:

- Rủi ro pha loãng cổ đông: cơ cấu cổ đông không còn tập trung và bị pha loãng do sự gia tăng của cổ đông nhỏ lẻ. Điều này có thể gây khó khăn trong việc lấy ý kiến cổ đông do không đạt tỷ lệ cần thiết theo Điều lệ và gây mâu thuẫn quyền lợi giữa các nhóm cổ đông, ảnh hưởng đến chiến lược và định hướng hoạt động của Công ty.
- Rủi ro xung đột lợi ích trong Công ty: người quản lý hoặc nhân sự nội bộ sử dụng thông tin có được từ chức vụ để phục vụ cho lợi ích cá nhân, hoặc khi các giao dịch giữa Công ty và người có liên quan không được thực hiện theo nguyên tắc công bằng, dẫn đến thất thoát tài sản hoặc nguồn lực của Công ty.
- Rủi ro về công bố thông tin không đầy đủ và không đúng thời hạn: chậm công bố thông tin về các giao dịch của người nội bộ hoặc người có liên quan có thể ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông bên ngoài và nhà đầu tư, gây mất lòng tin và tác động tiêu cực đến hình ảnh Công ty.

Để tăng cường công tác quản trị, HĐQT Công ty đang từng bước rà soát và hoàn thiện các quy trình, quy chế quản trị chuyên trách, nâng cao vai trò của từng thành viên và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình kinh doanh. Công ty cũng chú trọng đảm bảo lợi ích tối đa cho cổ đông và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin, báo cáo theo quy định của pháp luật.

Rủi ro khác

Mặc dù có xác suất xảy ra thấp, Công ty vẫn đối mặt với các rủi ro tiềm ẩn như thiên tai, lũ lụt, động đất, cháy nổ hoặc dịch bệnh. Những rủi ro này có thể gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, làm gián đoạn tiến độ dự án, gia tăng chi phí khắc phục và tạo áp lực lên nguồn lực của Công ty. Để hạn chế tác động tiêu cực, Công ty chủ động theo dõi diễn biến thời tiết, cập nhật thông tin từ các cơ quan chức năng, đồng thời đầu tư vào hệ thống phòng cháy chữa cháy, xây dựng kế hoạch ứng phó và tăng cường các biện pháp bảo vệ tại những khu vực trọng yếu.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

02

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



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2024

Thị trường Bất động sản năm 2024

Năm 2024, thị trường bất động sản ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ sau giai đoạn trầm lắng, nhờ sự cải thiện tình hình kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước cùng với hàng loạt chính sách hỗ trợ từ phía các cơ quan ban ngành. Đặc biệt, việc các luật mới như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, có hiệu lực từ quý III/2024 đã tạo động lực thúc đẩy thị trường bất động sản có nhiều giao dịch sôi động hơn, củng cố niềm tin của nhà đầu tư và người mua quay trở lại.

Trong bối cảnh đó, Công ty đã chủ động thích ứng, tận dụng cơ hội để triển khai các kế hoạch kinh doanh phù hợp, tối ưu hóa danh mục sản phẩm và tập trung vào các phân khúc có tiềm năng tăng trưởng cao. Nhờ chiến lược linh hoạt và tầm nhìn dài hạn, Công ty duy trì được đà tăng trưởng tích cực trong các quý cuối năm, đặc biệt là khi thị trường ấm lên và thanh khoản được cải thiện.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

DVT: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | Kế hoạch 2024 | Thực hiện 2024 | % Thực hiện 2024/ Kế hoạch 2024 |
|-----|----------------------|----------------|----------------|------------------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 65.000.000.000 | 21.141.892.977 | 32,53% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 24.000.000.000 | 9.857.289.670 | 41,07% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 19.200.000.000 | 9.857.289.670 | 51,34% |

Trong năm 2024, Công ty ghi nhận tổng doanh thu đạt 21,14 tỷ đồng, đạt 32,53% so với kế hoạch năm 2024, trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 9,86 tỷ đồng, đạt trên 50% so với kế hoạch đề ra. Sự sụt giảm này chủ yếu do trong năm 2023, Công ty có nguồn thu đáng kể từ khoản thanh lý hợp đồng, trong khi năm 2024 không phát sinh các khoản thu này. Tuy nhiên, doanh thu từ hoạt động kinh doanh vẫn duy trì ổn định, phản ánh sự thích ứng của Công ty trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, cho thấy định hướng tập trung vào hoạt động cốt lõi đang được triển khai một cách hiệu quả.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2024

Kết thúc năm 2024, Công ty đạt doanh thu thuần 17,82 tỷ đồng, chỉ giảm nhẹ 2,5% so với năm 2023, chủ yếu do ảnh hưởng từ quý I/2024 khi thị trường vẫn còn gặp khó khăn từ năm trước. Tuy nhiên, từ quý II/2024 trở đi, doanh thu đã phục hồi mạnh mẽ, ghi nhận mức tăng đáng kể so với cùng kỳ, phản ánh sự cải thiện của kinh tế vĩ mô và hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Mặc dù doanh thu tài chính giảm 86,17% do không ghi nhận khoản thanh lý hợp đồng như năm 2023, Công ty đã chủ động tái cơ cấu chiến lược, tập trung vào mảng kinh doanh cốt lõi - cho thuê bất động sản. Nhờ đó, hoạt động kinh doanh dần ổn định, tạo nền tảng bền vững cho tăng trưởng trong các năm tới.

DVT: Triệu đồng

| STT | CHỈ TIÊU | Năm 2023 | Năm 2024 | % tăng/giảm năm 2024 so với năm 2023 |
|-----|-------------------------------|----------|----------|---|
| 1 | Doanh thu thuần | 18.272 | 17.815 | (2,50%) |
| 2 | Lợi nhuận gộp | 12.777 | 12.079 | (5,46%) |
| 3 | Doanh thu hoạt động tài chính | 23.774 | 3.288 | (86,17%) |
| 4 | Lợi nhuận từ HĐKD | 27.643 | 11.143 | (59,69%) |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 35.939 | 9.857 | (72,57%) |

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục tập trung tìm kiếm cơ hội đầu tư phù hợp, nâng cao hiệu quả khai thác tài sản và duy trì chiến lược kinh doanh bền vững nhằm cải thiện doanh thu và lợi nhuận, mang lại giá trị cho các cổ đông.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

Công ty không thực hiện các khoản đầu tư lớn trong năm 2024.

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



Công ty con

Công ty không có Công ty con.



Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty cổ phần Phát triển nhà G Homes

ĐVT: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2024 | % tăng/giảm so với năm 2024 |
|-----|----------------------|-----------------|----------------|-----------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 741.750.800.278 | 70.360.751.440 | 4,93% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 259.496.260.716 | 18.730.946.083 | 68,57% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 207.055.250.762 | 17.189.550.973 | 59,97% |



Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông

ĐVT: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2024 | % tăng/giảm so với năm 2023 |
|-----|----------------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 21.743.407.377 | 22.147.620.363 | 3,74% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 1.988.642.889 | 5.642.151.537 | 5,87% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 1.264.940.196 | 4.398.921.846 | 6,14% |

Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng

ĐVT: Đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2024 | % tăng/giảm so với năm 2023 |
|-----|----------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 33.853.087 | 15.221.585 | (93,66%) |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | -1.766.720.937 | (2.581.416.708) | - |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | -1.766.720.937 | (2.581.416.708) | - |

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

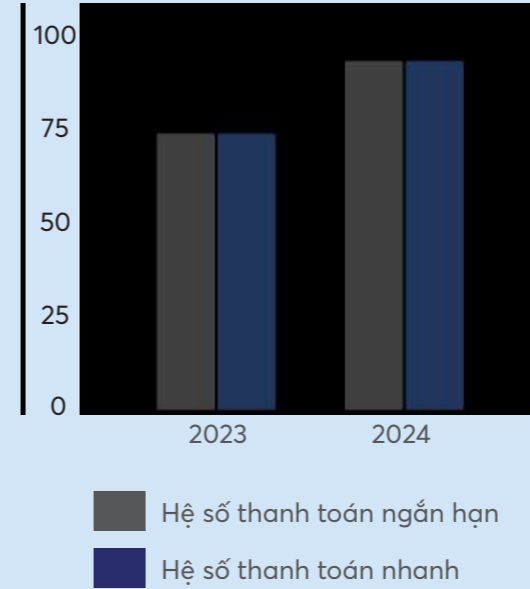
ĐVT: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2024 | % tăng/giảm năm 2024 so với năm 2023 |
|-----|---------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------|
| 1 | Tổng giá trị tài sản | 1.071.589 | 1.079.949 | 0,78% |
| 2 | Doanh thu thuần | 18.272 | 17.815 | (2,50%) |
| 3 | Lợi nhuận từ HĐKD | 27.643 | 11.143 | (59,69%) |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế TNDN | 35.939 | 9.857 | (72,57%) |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 35.939 | 9.857 | (72,57%) |

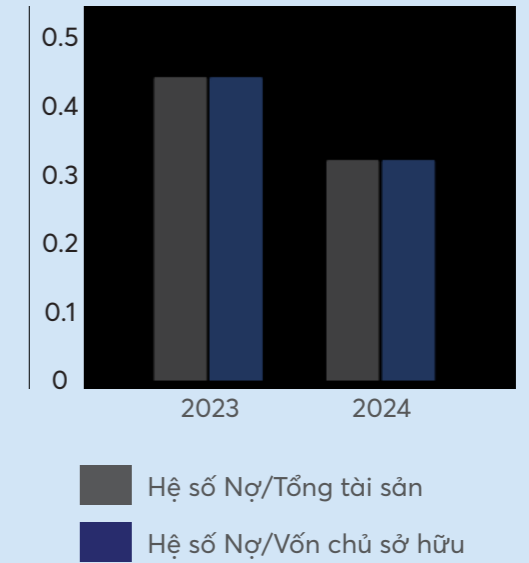
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

| Chỉ tiêu | ĐVT | Năm 2023 | Năm 2024 |
|---|------|----------|----------|
| Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn | Lần | 73,75 | 92,92 |
| Hệ số thanh toán nhanh | Lần | 73,75 | 92,92 |
| Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản | % | 0,44 | 0,32 |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | % | 0,44 | 0,32 |
| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| Vòng quay hàng tồn kho | Vòng | - | - |
| Vòng quay tổng tài sản | Vòng | 0,02 | 0,02 |
| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS) | % | 196,69 | 55,33 |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) | % | 3,43 | 0,92 |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA) | % | 3,28 | 0,92 |
| Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động SXKD/ Doanh thu thuần | % | 151,29 | 62,55 |

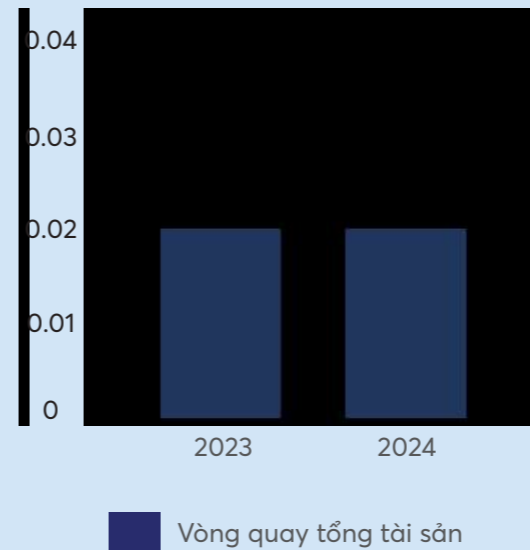
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



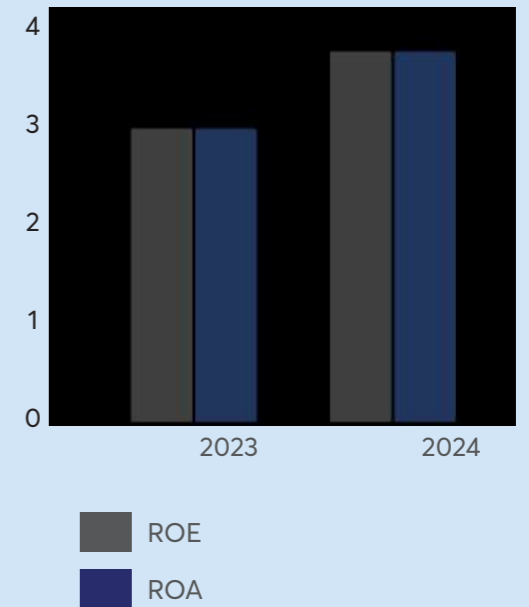
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



(tiếp theo)

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Các chỉ tiêu tài chính của An Dương Thảo Điền trong năm 2024 ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, đặc biệt là khả năng thanh toán được cải thiện mạnh mẽ khi hệ số thanh toán tăng lên 92,92 lần, so với 73,75 lần của năm 2023. Sự cải thiện này chủ yếu đến từ việc Công ty chủ động thanh toán các khoản vay ngân hàng nhằm tối ưu chi phí lãi vay, tận dụng lợi nhuận giữ lại, đồng thời giảm đáng kể các khoản phải trả cho nhà cung cấp và người lao động. Tính đến cuối năm 2024, nợ ngắn hạn của Công ty đạt 3,41 tỷ đồng, giảm 16,76% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, số lượng tài sản ngắn hạn sẵn sàng tài trợ cho nợ ngắn hạn cũng gia tăng, giúp củng cố hơn nữa hệ số thanh toán. Đáng chú ý, Công ty cũng tích cực tận dụng dòng tiền nhàn rỗi để đầu tư, khiến khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tăng 133,33%, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và cải thiện bức tranh tài chính chung.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Mặc dù có được sự chuyển biến tích cực dần về cuối năm, năm 2024 cũng chứng kiến những tác động tiêu cực từ sự suy giảm của thị trường bất động sản kéo dài từ năm 2023, khiến hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng. Doanh thu thuần trong quý I/2024 giảm 15,15% so với cùng kỳ năm trước, là lý do chính khiến doanh thu thuần cả năm 2024 giảm so với năm 2023. Vòng quay tổng tài sản duy trì ở mức 0,02 vòng, phản ánh hiệu suất sử dụng tài sản chưa có sự cải thiện rõ rệt và hiệu quả đầu tư vẫn còn ở mức thấp. Điều này chủ yếu xuất phát từ tâm lý thận trọng của doanh nghiệp trong việc mở rộng đầu tư cũng như sự e dè của người tiêu dùng trước những biến động của thị trường. Trong định hướng sắp tới, Công ty sẽ tiếp tục rà soát danh mục đầu tư, tập trung nguồn lực vào các khoản đầu tư có khả năng sinh lời bền vững, từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động và tối ưu hóa giá trị cho cổ đông.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Về cơ cấu vốn, Công ty duy trì chiến lược tài chính thận trọng, giảm dần sự phụ thuộc vào nợ vay và thanh toán nợ đúng hạn, đảm bảo không có nợ quá hạn ảnh hưởng đến xếp hạng tín dụng. Hệ số Nợ/Tổng tài sản và Nợ/Vốn chủ sở hữu đều giảm từ 0,44% xuống 0,32%, phản ánh sự chuyển dịch tích cực trong cấu trúc vốn theo hướng bền vững hơn. Trong năm, nợ phải trả của Công ty giảm 27,66%, nhờ vào chủ trương trả bớt nợ và hạn chế vay thêm, qua đó giúp giảm áp lực tài chính và rủi ro lãi suất trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động. Việc tối ưu hóa cơ cấu nguồn vốn, giảm sử dụng đòn bẩy tài chính không chỉ tạo nền tảng vững chắc cho Công ty mà còn giúp nâng cao khả năng ứng phó với những thách thức của nền kinh tế 2024.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Về khả năng sinh lời, mặc dù không còn ghi nhận khoản thu từ thanh lý hợp đồng như năm 2023, dẫn đến doanh thu tài chính giảm 86,17%, Công ty đã chủ động triển khai các biện pháp tối ưu hóa chi phí tài chính và chi phí quản lý, giúp cải thiện hiệu quả hoạt động. Nhờ đó, dù lợi nhuận kinh doanh và lợi nhuận sau thuế lần lượt giảm 59,69% và 72,57% so với cuối năm 2023, Công ty vẫn duy trì nền tảng tài chính và doanh thu thuần ổn định và hướng tới tăng trưởng bền vững.

Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục tập trung vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là cho thuê bất động sản, đồng thời tối ưu hóa chi phí nhằm duy trì doanh thu và lợi nhuận. Bên cạnh đó, với kỳ vọng vào sự phục hồi của nền kinh tế và thị trường bất động sản, Công ty đặt mục tiêu đa dạng hóa nguồn thu từ cả hoạt động kinh doanh và đầu tư nhằm gia tăng doanh thu và lợi nhuận, củng cố vị thế của Công ty trên thị trường và mang lại giá trị bền vững cho cổ đông.

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

Cổ phần



Cơ cấu cổ đông

Tính đến ngày 31/12/2024

| STT | Loại cổ đông | Số cổ phần | Giá trị (đồng) | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|---------------------------|--------------------|--------------------------|--------------|
| I | Cổ đông trong nước | 93.073.475 | 930.734.750.000 | 91,83 |
| 1 | Cá nhân | 77.765.204 | 777.652.040.000 | 76,73 |
| 2 | Tổ chức | 15.308.271 | 153.082.710.000 | 15,10 |
| II | Cổ đông nước ngoài | 2.610.615 | 26.106.150.000 | 2,58 |
| 1 | Cá nhân | 2.571.105 | 25.711.050.000 | 2,54 |
| 2 | Tổ chức | 39.510 | 395.100.000 | 0,04 |
| III | Cổ phiếu quỹ | 5.666.010 | 56.660.100.000 | 5,59 |
| | Tổng cộng | 101.350.100 | 1.013.501.000.000 | 100 |

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

Theo 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 2024, 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

(tiếp theo)

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 |

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Tính tại ngày 31/12/2024

| 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

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

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

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2024

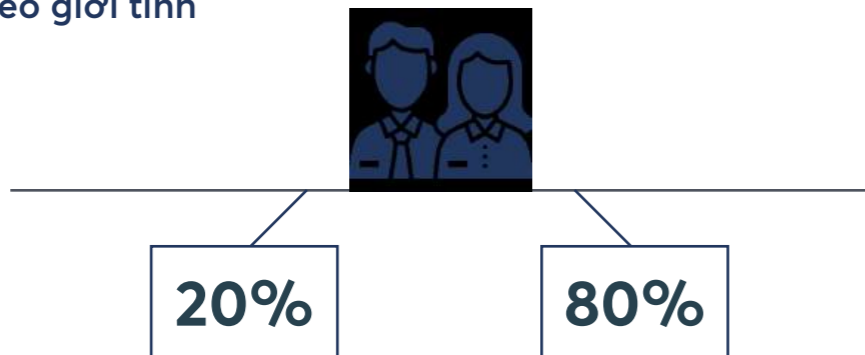
Không có thay đổi trong ban điều hành trong năm 2024.

(tiếp theo)

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

| STT | Tính chất phân loại | Số lượng (người) | Tỷ lệ |
|----------|---|------------------|------------|
| A | Theo trình độ | 6 | 100 |
| 1 | Đại học, trên đại học | 6 | 100 |
| B | Theo tính chất hợp đồng lao động | 6 | 100 |
| 1 | Hợp đồng có xác định thời hạn | 3 | 50 |
| 2 | Hợp đồng không xác định thời hạn | 3 | 50 |
| C | Theo giới tính | 6 | 100 |
| 1 | Nam | 1 | 17 |
| 2 | Nữ | 5 | 83 |

Cơ cấu lao động theo giới tính



Thu nhập bình quân

| Chỉ tiêu | Năm 2021 | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2024 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Lương bình quân (đồng/người/tháng) | 14.496.000 | 14.879.000 | 17.970.000 | 16.631.005 |

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



Công ty luôn xem đào tạo là yếu tố then chốt để giúp người lao động nâng cao năng lực, nhanh chóng thích ứng với những thay đổi trong môi trường làm việc và cải thiện hiệu quả công việc. Bên cạnh việc phát triển chuyên môn, Công ty còn đặc biệt chú trọng đến việc nâng cao các kỹ năng mềm cần thiết cho nhân viên. Trong năm 2024, Công ty sẽ tiếp tục triển khai các chương trình đào tạo nhằm cải thiện năng lực và kỹ năng của đội ngũ nhân viên, đồng thời khuyến khích phát triển văn hóa tự học và sáng tạo không ngừng. Công ty cũng chú trọng việc tạo điều kiện cho các cấp quản lý phát triển năng lực quản trị để đạt được mục tiêu chung là phát triển bền vững.



Công ty xem công tác tuyển dụng là một chiến lược quan trọng để xây dựng đội ngũ nhân sự vững mạnh, có tâm huyết và đồng hành cùng sự phát triển lâu dài của Công ty. Công ty đặc biệt chú trọng đến việc lựa chọn nhân sự phù hợp với định hướng chiến lược và văn hóa doanh nghiệp. Chính sách tuyển dụng của Công ty đi kèm với các chính sách đào tạo, lương thưởng và phúc lợi hấp dẫn, đồng thời cung cấp minh bạch các yêu cầu và kỳ vọng đối với người lao động, nhằm tạo ra một đội ngũ nhân sự chất lượng, gắn bó lâu dài với Công ty.



Công ty cam kết tạo dựng một môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp, nơi mỗi nhân viên có cơ hội học hỏi, phát triển bản thân và đóng góp tối đa vào sự phát triển chung của Công ty. Để đảm bảo điều này, Công ty liên tục nâng cao chất lượng các hoạt động ngoại khóa và các chương trình gắn kết nhân viên, xây dựng môi trường làm việc mang đậm bản sắc văn hóa doanh nghiệp. Công ty cũng chủ động đầu tư vào các chương trình đào tạo, hội thảo chuyên môn để nhân viên có thể chia sẻ kinh nghiệm và phát triển các kỹ năng cần thiết. Thêm vào đó, Công ty đặc biệt chú trọng đến việc tổ chức các hoạt động thể thao và văn hóa nhằm tạo ra một không gian làm việc năng động, tích cực và thân thiện.



Công ty hiểu rằng nguồn nhân lực là yếu tố quyết định sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Để thu hút nhân tài và giữ chân đội ngũ nhân viên có năng lực, Công ty đã xây dựng chính sách lương thưởng công bằng, cạnh tranh, và phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng cũng như trình độ chuyên môn của mỗi nhân viên. Công ty luôn ghi nhận đầy đủ những đóng góp và thành quả công việc của từng cá nhân, tạo động lực để nhân viên phát huy tối đa khả năng. Bên cạnh đó, Công ty cung cấp các phúc lợi bổ sung như kỳ nghỉ mát thường niên, kiểm tra sức khỏe định kỳ và các hỗ trợ khác, giúp nhân viên duy trì sức khỏe tốt và cân bằng giữa công việc và cuộc sống. Công ty cam kết tuân thủ các quy định pháp luật về quyền lợi người lao động, tạo điều kiện để nhân viên yên tâm công tác và phát triển lâu dài.

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 và hài hòa giữa ba yếu tố quan trọng: môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp. Mô hình kinh doanh bền vững không chỉ dành riêng cho các tập đoàn lớn mà còn có thể được áp dụng ở mọi quy mô doanh nghiệp. Xu hướng này không chỉ mở ra cơ hội để kinh doanh hiệu quả mà còn giúp các doanh nghiệp trở nên có trách nhiệm hơn đối với tương lai của hành tinh và thế hệ kế tiếp. Hiểu được điều này, Công ty luôn nỗ lực để đảm bảo rằng hoạt động kinh doanh của mình không chỉ đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp và các bên liên quan, mà còn góp phần bảo vệ và duy trì các giá trị cho xã hội trong tương lai.

Tác động lên môi trường

An Dương Thảo Điền nhận thức rõ vai trò và trách nhiệm của mình đối với môi trường trong quá trình phát triển bền vững. Việc gia tăng ô nhiễm không chỉ làm suy giảm chất lượng sống mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị và sức cạnh tranh của các dự án bất động sản.

Vì vậy, Công ty cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường, thực hiện nghiêm túc công tác xử lý rác thải, nước thải sinh hoạt và bảo vệ môi trường xanh - sạch - đẹp, đồng thời đảm bảo vệ sinh an toàn lao động. Bên cạnh đó, Công ty còn đầu tư vào các dự án cảnh quan và không gian xanh, giúp nâng cao chất lượng sống và cải thiện sức khỏe cộng đồng. Những nỗ lực này không chỉ bảo vệ giá trị và sức cạnh tranh của các dự án bất động sản mà còn đóng góp vào việc tạo ra giá trị bền vững cho cổ đông, bảo vệ quyền lợi các bên liên quan và thúc đẩy sự phát triển bền vững của cộng đồng.

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

Lượng phát thải khí nhà kính chủ yếu gián tiếp thông qua việc tiêu thụ năng lượng như điện, hơi nước, và nhiệt. Vì vậy, Công ty đã triển khai nhiều biện pháp nhằm giảm thiểu tác động này, bao gồm:

- » Tổ chức các chương trình đào tạo và chiến dịch truyền thông nội bộ nhằm nâng cao nhận thức của nhân viên về việc tiết kiệm điện năng và bảo vệ môi trường.
- » Xây dựng các kế hoạch sử dụng nguyên vật liệu hợp lý, tối ưu hóa năng lượng và giảm thiểu lượng khí thải nhà kính.



Tiêu thụ năng lượng

Các dự án của Công ty bao gồm tòa nhà, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và các cơ sở khác, trong đó lượng điện tiêu thụ chủ yếu đến từ hệ thống đèn chiếu sáng và điều hòa không khí. Vì vậy, Công ty luôn chú trọng đến việc tiết kiệm điện năng nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực của hoạt động kinh doanh đến môi trường và hỗ trợ 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 và các thiết bị điện hiệu quả. Đồng thời, Công ty cũng không ngừng nâng cao ý thức tiết kiệm điện của đội ngũ nhân viên và các đối tác, khách hàng, nhằm giảm thiểu lãng phí tài nguyên chung.

Tổng lượng điện Công ty đã tiêu thụ trong năm 2024: 411,201 kWh

Tiêu thụ nước

Song song với việc tiết kiệm điện năng, Công ty cũng nhận thức rõ tầm quan trọng của việc sử dụng nguồn nước một cách hiệu quả, đảm bảo đủ cho các nhu cầu từ dự án và khách hàng mà không gây lãng phí. Để đạt được mục tiêu này, Công ty đã triển khai các biện pháp tiết kiệm nước, bao gồm lắp đặt hệ thống xử lý nước thải tái sử dụng, sử dụng các thiết bị tiết kiệm nước, và giám sát để duy trì mức tiêu thụ nước hợp lý. Ngoài ra, Công ty cũng tích cực tuyên truyền nhằm nâng cao nhận thức của nhân viên về việc sử dụng nước tiết kiệm, hiệu quả. Những nỗ lực này không chỉ giúp giảm chi phí vận hành mà còn góp phần bảo vệ môi trường, tạo ra giá trị bền vững cho cộng đồng và xây dựng hình ảnh thương hiệu vững mạnh trong mắt khách hàng.

Tổng lượng nước Công ty đã tiêu thụ trong năm 2024: 5,995 m³

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

(tiếp theo)

Chính sách liên quan đến người lao động

Số lượng lao động của Công ty tính đến 31/12/2024 là 6 người, mức lương trung bình là 16.631.005 đồng/người/tháng.

Công ty đặc biệt quan tâm đến chất lượng cuộc sống của nhân viên thông qua việc xây dựng các chính sách lương thưởng và phúc lợi cạnh tranh, nhằm bảo đảm đời sống vật chất và tinh thần đầy đủ cho nhân viên. Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng đến công tác đào tạo, tạo cơ hội cho mọi cán bộ nhân viên, từ cấp cơ sở đến cấp quản lý, học hỏi và phát triển chuyên môn cũng như các kỹ năng mềm một cách hiệu quả. Các chính sách này không chỉ giúp cải thiện chất lượng cuộc sống của nhân viên mà còn tạo ra môi trường làm việc tích cực, giúp nhân viên yên tâm công tác và cống hiến hết mình cho công việc tại Công ty.

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

Hiện tại, Công ty chưa tham gia vào các hoạt động thị trường vốn xanh. Tuy nhiên, An Dương Thảo Điền luôn theo dõi sát sao các thông tin liên quan và sẽ tích cực tham gia khi có hướng dẫn chi tiết từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN).

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty nhận thức sâu sắc tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường và luôn nỗ lực xây dựng văn hóa doanh nghiệp gắn liền với mục tiêu bảo vệ môi trường trong mọi hoạt động kinh doanh. Trong năm 2024 vừa qua, Công ty không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ các quy định về môi trường. Công ty cam kết chủ động nâng cấp và kiểm tra cơ sở vật chất định kỳ để đảm bảo đáp ứng các tiêu chuẩn pháp luật về bảo vệ môi trường.

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Công ty không sử dụng nhiều nguyên vật liệu trong hoạt động kinh doanh, chi phí vật tư chủ yếu liên quan đến các vật liệu dùng cho vệ sinh và bảo trì các dự án. Tuy nhiên, công ty luôn chú trọng sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, như vật liệu phân hủy sinh học và không độc hại, nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường và hệ sinh thái. Mặc dù công ty không sử dụng nhiều nguyên vật liệu trong hoạt động kinh doanh, chi phí vật tư chủ yếu liên quan đến các vật liệu dùng cho vệ sinh và bảo trì các dự án. Tuy nhiên, công ty luôn chú trọng sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, như vật liệu phân hủy sinh học và không độc hại, nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường và hệ sinh thái.

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

Bên cạnh mục tiêu lợi nhuận, An Dương Thảo Điền luôn đặt mục tiêu đóng góp vào sự phát triển của xã hội và cộng đồng. Công ty tích cực tham gia và đóng góp vào các phong trào xã hội, góp phần thúc đẩy sự phát triển chung của cộng đồng. Hằng năm, Công ty tham gia vào các hoạt động tạo công ăn việc làm cho người lao động, giúp giảm bớt gánh nặng xã hội. Công ty cũng chú trọng đến việc áp dụng các thiết kế xanh trong các dự án xây dựng, nhằm tạo ra các công trình thân thiện với môi trường và đạt chuẩn xây dựng các công trình dân dụng. Các dịch vụ lưu trú của Công ty cũng được chú trọng phát triển theo hướng bền vững, phục vụ nhu cầu cộng đồng bên cạnh phát triển cơ sở hạ tầng khu vực. An Dương Thảo Điền luôn cam kết tuân thủ các quy định pháp luật và tăng cường công tác quản trị để đảm bảo sự phát triển toàn diện, từ đó đóng góp vào việc duy trì và kiến tạo một môi trường sống tốt đẹp, bền vững cho các thế hệ tương lai.



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

03

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



TÌNH HÌNH CHUNG

Tăng trưởng GDP

Tăng trưởng GDP của Việt Nam trong năm 2024 đạt 7,09% so với năm trước, nhờ vào sự phục hồi mạnh mẽ của nền kinh tế toàn cầu, dẫn đến việc gia tăng nhu cầu tiêu thụ hàng hóa và mở ra cơ hội thuận lợi cho xuất khẩu. Đồng thời, các chính sách kinh tế - xã hội của Chính phủ, tập trung vào thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, ổn định vĩ mô và kiểm soát lạm phát, đã tạo điều kiện thuận lợi cho sản xuất và tiêu thụ trong nước. Việt Nam tiếp tục nổi bật như một điểm sáng về tăng trưởng kinh tế trong khu vực và trên thế giới, với mức tăng trưởng dự báo vượt trội hơn so với nhiều quốc gia trong khu vực.

Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI)

Theo Tổng cục Thống kê, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam năm 2024 ước đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm trước. Con số này không chỉ phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ của nền kinh tế mà còn cho thấy sức hấp dẫn của Việt Nam, cùng với niềm tin vững chắc của các nhà đầu tư nước ngoài vào môi trường kinh doanh tại Việt Nam.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Chỉ số CPI bình quân năm 2024 tăng 3,63% so với năm 2023, phản ánh nỗ lực của Chính phủ và các bộ ngành trong việc giải quyết khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng, duy trì ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát.

Chính sách tiền tệ

Trong năm 2024, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã hai lần điều chỉnh chỉ tiêu tín dụng cho các tổ chức tín dụng để đảm bảo cung cấp đủ vốn cho nền kinh tế, hỗ trợ sản xuất và kinh doanh, trong khi lạm phát được kiểm soát dưới mức mục tiêu. NHNN cũng duy trì lãi suất điều hành ở mức thấp nhằm khuyến khích giảm lãi suất vay, giúp doanh nghiệp và người dân tiếp cận tín dụng dễ dàng hơn, đồng thời thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và kiểm soát lạm phát. Trong bối cảnh này, NHNN điều hành tỷ giá một cách linh hoạt và phối hợp đồng bộ các công cụ chính sách tiền tệ để hạn chế áp lực tỷ giá. Đồng thời, NHNN công bố phương án bán ngoại tệ cho các tổ chức tín dụng để sẵn sàng hỗ trợ thanh khoản cho thị trường khi gặp phải các giai đoạn áp lực lớn. Nhờ những biện pháp này, thị trường ngoại tệ vẫn ổn định, tâm lý thị trường được giữ vững, thanh khoản ngoại tệ thông suốt, đáp ứng đầy đủ nhu cầu hợp pháp của nền kinh tế.

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2024

Theo nhận định của Hội Môi giới Bất động sản (VARs), nhìn chung, thị trường bất động sản Việt Nam năm 2024 có dấu hiệu phục hồi tích cực nhờ vào những bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý khi Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 chính thức có hiệu lực. Năm 2024 có thể được coi là một năm bản lề, tạo nền tảng vững chắc và động lực cho sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản trong giai đoạn tiếp theo.

Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty

ĐVT: Triệu đồng

| STT | Nội dung | Năm 2023 | Năm 2024 | % tăng giảm năm 2024 so với năm 2023 |
|-----|----------------------|----------|----------|--------------------------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 50.346 | 21.142 | (58,01%) |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 35.939 | 9.857 | (72,57%) |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 35.939 | 9.857 | (72,57%) |

Đầu năm 2024, nền kinh tế toàn cầu và trong nước vẫn chịu ảnh hưởng tiêu cực từ cuộc suy thoái kinh tế năm 2023, khiến thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức. Tuy nhiên, bước sang quý II/2024, với sự phục hồi của nền kinh tế, thị trường bất động sản bắt đầu khởi sắc khi các sàn giao dịch và đội ngũ môi giới hoạt động trở lại, kéo theo sự gia tăng mạnh mẽ của nguồn cung và lượng giao dịch. Đặc biệt, trong quý III/2024, việc các luật mới về đất đai, nhà ở và tín dụng được áp dụng sớm đã củng cố niềm tin cho thị trường, tạo động lực thúc đẩy sự sôi động của ngành bất động sản.

Hoạt động kinh doanh của Công ty cũng không nằm ngoài xu hướng chung, khi gặp khó khăn trong giai đoạn đầu năm nhưng dần phục hồi từ quý II/2024 trở đi, góp phần cải thiện doanh thu trong các quý cuối năm. Lợi nhuận sau thuế đạt 27,43% so với năm 2023 và chưa đạt kỳ vọng, chủ yếu do sự sụt giảm doanh thu tài chính. Tuy nhiên, điểm tích cực là trong năm 2024, Công ty đã thực hiện tái cơ cấu, tối ưu hóa chi phí và tập trung nguồn lực vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi - bất động sản, qua đó xây dựng nền tảng vững chắc cho sự tăng trưởng dài hạn. Trước triển vọng phục hồi của nền kinh tế và tâm lý thị trường dần trở nên lạc quan, Công ty đặt mục tiêu đẩy mạnh hoạt động kinh doanh cốt lõi, đồng thời tìm kiếm các cơ hội đầu tư tiềm năng nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động và gia tăng giá trị bền vững.

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

DVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu | 31/12/2023 | | 31/12/2024 | | %2024/2023 |
|---------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|--------------|
| | Giá trị | Tỷ trọng | Giá trị | Tỷ trọng | |
| Tài sản ngắn hạn | 302.212 | 28,20% | 316.956 | 29,35% | 4,88% |
| Tài sản dài hạn | 769.377 | 71,80% | 762.994 | 70,65% | (0,83%) |
| Tổng tài sản | 1.071.589 | 100,00% | 1.079.949 | 100,00% | 0,78% |

Tình hình tài chính của Công ty trong năm 2024 ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực, thể hiện sự cải thiện trong cơ cấu tài sản và khả năng tự chủ tài chính. Tại thời điểm 31/12/2024, tổng tài sản của Công ty đạt 1.079,95 tỷ đồng, tăng nhẹ 0,78% so với cùng kỳ năm trước.

Sự tăng trưởng này chủ yếu đến từ sự gia tăng của tài sản ngắn hạn, chiếm 29,35% tổng tài sản, với giá trị đạt 316,96 tỷ đồng. Mặc dù tiền và các khoản tương đương tiền giảm xuống còn 4,13 tỷ đồng, nhưng các khoản phải thu ngắn hạn - đặc biệt là khoản phải thu từ cho vay ngắn hạn - đã tăng mạnh từ 40 tỷ lên 70 tỷ đồng, cho thấy Công ty đã tận dụng hiệu quả nguồn vốn nhàn rỗi để tối ưu dòng tiền.

Ở chiều ngược lại, tài sản dài hạn - bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và bất động sản đầu tư - chiếm 70,65% tổng tài sản, đạt 763 tỷ đồng, giảm nhẹ 0,83% so với năm 2023. Sự sụt giảm này chủ yếu xuất phát từ yếu tố khấu hao, phản ánh chính sách quản lý tài sản thận trọng và minh bạch của Công ty trong việc phân bổ giá trị tài sản dài hạn.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

DVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu | 31/12/2023 | | 31/12/2024 | | %2024/2023 |
|-----------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|
| | Giá trị | Tỷ trọng | Giá trị | Tỷ trọng | |
| Nợ phải trả | 4.715 | 0,44% | 3.411 | 0,32% | (27,66%) |
| Nợ ngắn hạn | 4.098 | 86,90% | 3.411 | 0,32% | (16,76%) |
| Nợ dài hạn | 618 | 13,10% | 0 | 0,00% | (100,00%) |
| Vốn chủ sở hữu | 1.066.874 | 99,56% | 1.076.538 | 99,68% | 0,91% |
| Tổng cộng | 1.071.589 | 100,00% | 1.079.949 | 100,00% | 0,78% |

Công ty tiếp tục thực hiện chiến lược giảm nợ một cách chủ động, góp phần nâng cao khả năng thanh toán và giảm áp lực tài chính. Tính đến cuối năm 2024, tổng nợ phải trả đã giảm 27,66% so với năm trước, trong đó nợ ngắn hạn giảm 16,76% nhờ cắt giảm dư vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, giảm các khoản phải trả cho người bán, người lao động, thuế và các chi phí phải trả khác. Đặc biệt, việc đưa nợ vay tài chính dài hạn về mức 0 thông qua tái cơ cấu thành nợ vay ngắn hạn không chỉ giúp Công ty giảm thiểu rủi ro tài chính mà còn nâng cao tính ổn định trong dài hạn.

Bên cạnh đó, vốn chủ sở hữu tiếp tục chiếm tỷ trọng áp đảo trong cơ cấu nguồn vốn, đạt 99,68% tổng nguồn vốn vào cuối năm 2024, tăng 0,91% so với năm trước. Sự gia tăng này chủ yếu nhờ vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, tăng từ 77,65 tỷ lên 87,31 tỷ đồng, phản ánh hiệu quả hoạt động kinh doanh và khả năng tích lũy tài chính bền vững.

Nhìn chung, việc giảm nợ, tối ưu hóa tài sản và duy trì tỷ trọng vốn chủ sở hữu ở mức cao đã giúp Công ty nâng cao tính tự chủ tài chính, tạo nền tảng vững chắc để tận dụng các cơ hội phục hồi và tăng trưởng khi thị trường bất động sản dần khởi sắc.

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

Để tối ưu hóa tiềm năng và nâng cao hiệu quả hoạt động, Ban Lãnh đạo Công ty đã thực hiện các cải tiến về chính sách, cơ cấu tổ chức, chiến lược và kế hoạch hoạt động, bao gồm:



Cơ cấu tổ chức

1

Trong năm qua, Công ty tiếp tục tiến hành rà soát và điều chỉnh mô hình kinh doanh, cơ cấu quản trị và các chức năng nhiệm vụ của từng phòng ban. Công ty duy trì cơ cấu tổ chức tinh gọn, phân công rõ ràng nhiệm vụ và chức năng cho các phòng ban, nhằm tối ưu hóa chi phí, quản lý vốn hiệu quả và phát triển bền vững các hoạt động kinh doanh.

3

Công ty chủ động dự báo nhu cầu nhân sự và lập kế hoạch tuyển dụng sớm, nhằm đảm bảo cung cấp nhân lực phù hợp cho các phòng ban, phục vụ hiệu quả cho các hoạt động kinh doanh hiện tại và các kế hoạch phát triển trong tương lai.

2

Công ty thực hiện và điều chỉnh các chính sách lương, thưởng và đãi ngộ cho người lao động theo hiệu quả công việc, đảm bảo đúng quy định pháp luật. Đồng thời, Công ty chú trọng công tác đào tạo để nâng cao năng lực và trình độ của nhân viên, đáp ứng nhu cầu công việc và định hướng phát triển dài hạn của Công ty.

4

Công ty chủ động tăng cường công tác kiểm tra và phối hợp giữa các phòng ban, đồng thời xây dựng kế hoạch công việc để chuẩn bị cho việc triển khai các kế hoạch kinh doanh.

Chính sách, quản lý

1

Trong bối cảnh nền kinh tế đang phục hồi nhưng còn nhiều bất ổn, Công ty vẫn duy trì bộ máy nhân sự đầy đủ về cả chất lượng và số lượng, đảm bảo hiệu quả công việc.

3

Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về việc chi trả lương, thưởng cho cán bộ công nhân viên, đồng thời áp dụng các chế độ đãi ngộ và phúc lợi đa dạng nhằm ghi nhận nỗ lực và đóng góp của các cá nhân và tập thể. Công ty luôn đảm bảo rằng nhân viên được hưởng các phúc lợi tốt nhất, từ đó thúc đẩy tinh thần làm việc và tạo sự gắn bó lâu dài với Công ty.

2

Công ty thường xuyên phối hợp giữa các phòng ban để rà soát và điều chỉnh các quy trình, quy định hiện hành, đảm bảo sự linh hoạt và kịp thời cập nhật với tình hình thực tế.

4

Công ty coi trọng việc đào tạo song hành với công việc, khuyến khích học hỏi từ những người đi trước để nâng cao kiến thức chuyên môn. Điều này giúp nâng cao hiệu suất công việc của cả cấp quản lý và nhân viên, chuẩn bị cho sự phát triển bền vững của Công ty.

TRIỂN VỌNG KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2025

Triển vọng kinh tế Việt Nam trong năm 2025 dự báo sẽ ổn định với tăng trưởng vĩ mô tích cực, nhờ vào chính sách tiền tệ linh hoạt nhằm hỗ trợ tăng trưởng và kiểm soát lạm phát. Ngân hàng Nhà nước sẽ duy trì lãi suất hợp lý để tạo điều kiện cho doanh nghiệp và người dân dễ dàng tiếp cận tín dụng. Đầu tư công sẽ tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển cơ sở hạ tầng, thúc đẩy các dự án lớn, trong khi đầu tư tư nhân sẽ được khuyến khích thông qua các chính sách ưu đãi, góp phần thúc đẩy các ngành như công nghiệp chế biến, chế tạo, bất động sản và kinh tế số.

Với triển vọng tăng trưởng khả quan của nền kinh tế và chính sách tiền tệ linh hoạt, thị trường bất động sản dự kiến sẽ khởi sắc trong năm 2025. Tuy nhiên, thị trường vẫn có thể gặp phải một số biến động do yếu tố kiểm soát chi phí, nguồn vốn, cũng như sự thận trọng trong việc mở rộng của các doanh nghiệp. Điều này sẽ ảnh hưởng đến khả năng chi trả của khách hàng. Trong bối cảnh đó, Công ty sẽ tiếp tục điều chỉnh chiến lược cho thuê một cách linh hoạt, tối ưu hóa chi phí vận hành để thích ứng và duy trì lợi nhuận ổn định.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

| STT | Chỉ tiêu | ĐVT | Thực hiện 2024 | Kế hoạch 2025 | |
|-----|----------------------|---------|----------------|----------------|--------|
| | | | | Giá trị | %/2024 |
| 1 | Tổng doanh thu | Tỷ đồng | 21.141.892.977 | 65.000.000.000 | 307,4% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | Tỷ đồng | 9.857.289.670 | 15.000.000.000 | 152,2% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | Tỷ đồng | 9.857.289.670 | 12.000.000.000 | 121,7% |

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH

Để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, Công ty sẽ tích cực triển khai một loạt các giải pháp tổng thể bao gồm quản lý tổ chức, nhân sự và điều hành kinh doanh. Các giải pháp này nhằm tối ưu hóa nguồn lực, nâng cao hiệu quả công việc, đồng thời đảm bảo sự phát triển bền vững trong bối cảnh thị trường vẫn còn nhiều biến động.

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

Cải thiện tổ chức nội bộ

Công ty sẽ tiếp tục xem xét và điều chỉnh cơ cấu tổ chức, xây dựng một hệ thống làm việc linh hoạt và hiệu quả, phù hợp với mục tiêu phát triển kinh doanh trong năm 2025 của Công ty.

Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

Công ty sẽ chú trọng nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng của nhân viên thông qua các khóa đào tạo, hội thảo và chương trình phát triển nghề nghiệp. Đặc biệt, sẽ tập trung vào đào tạo về quản lý, kỹ năng chuyên môn và giao tiếp, giúp nhân viên đáp ứng các yêu cầu công việc ngày càng cao

Thu hút nhân tài

Công ty tiếp tục tuyển dụng những ứng viên xuất sắc, đồng thời xây dựng các chính sách đãi ngộ hấp dẫn để thu hút và giữ chân nhân tài. Điều này đảm bảo nguồn lực đủ mạnh để triển khai các chiến lược phát triển trong năm 2025.

Chính sách khen thưởng hợp lý

Công ty sẽ áp dụng phương pháp đánh giá công việc dựa trên hiệu quả kinh doanh, giúp đo lường chính xác hiệu quả công việc của nhân viên và thực hiện chính sách khen thưởng công bằng, hiệu quả. Điều này nhằm khuyến khích sự nỗ lực, sáng tạo và đóng góp tích cực từ mỗi cá nhân trong Công ty

Giải pháp về điều hành, kinh doanh:

Kiểm soát chi phí hiệu quả

Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các biện pháp kiểm soát chi phí chặt chẽ, tối ưu hóa các khoản chi phí không cần thiết nhằm giảm thiểu sự lãng phí và nâng cao hiệu quả hoạt động. Các chi phí sẽ được giám sát định kỳ để đảm bảo nguồn lực được sử dụng hợp lý, duy trì sức khỏe tài chính và lợi nhuận bền vững.

Tối ưu hóa nguồn vốn kinh doanh

Công ty sẽ linh hoạt trong việc sử dụng các nguồn vốn, kết hợp vốn vay và lợi nhuận giữ lại để đầu tư và tài trợ cho các dự án dài hạn, mang lại hiệu quả cao. Việc tối ưu hóa dòng tiền và tăng trưởng tài chính sẽ giúp Công ty duy trì sự phát triển ổn định và bền vững trong dài hạn.

Mở rộng thị trường và gia tăng doanh thu

Công ty sẽ tập trung vào nghiên cứu và phân tích thị trường để phát hiện các cơ hội mới, đặc biệt là trong việc mở rộng quỹ đất sạch và đầu tư vào các dự án bất động sản khu công nghiệp. Song song đó, Công ty sẽ đảm bảo tiến độ và chất lượng các dự án bất động sản hiện tại, nhằm nâng cao uy tín và tạo nền tảng phát triển vững chắc cho tương lai. Công ty sẽ phát triển thêm các dịch vụ bổ sung để nâng cao giá trị cho khách hàng, từ đó thúc đẩy tăng trưởng doanh thu ổn định.

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

Công ty luôn đặt cam kết bảo vệ môi trường là ưu tiên hàng đầu trong các hoạt động kinh doanh của mình, đồng thời duy trì các chiến lược phát triển bền vững, nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái. Trong năm 2024, Công ty tiếp tục triển khai các quy trình xử lý nước thải, rác thải và kiểm soát phát thải khí nhà kính trong hoạt động kinh doanh nhằm giảm ô nhiễm và bảo vệ môi trường tại địa phương nơi Công ty hoạt động. Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo vệ môi trường theo các quy định pháp luật hiện hành và cam kết minh bạch thông tin về môi trường đến cổ đông và cộng đồng. Đồng thời, Công ty chú trọng tuyên truyền nâng cao ý thức tiết kiệm, chống lãng phí và bảo vệ môi trường cho toàn thể cán bộ, công nhân viên.

Đánh giá liên quan đến người lao động

Công ty luôn coi trọng quyền lợi của người lao động và không ngừng nâng cao chất lượng đời sống vật chất và tinh thần cho nhân viên. Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện các chính sách tiền lương, thưởng hợp lý và bảo hiểm đầy đủ cho tất cả các nhân viên, đảm bảo quyền lợi của cán bộ nhân viên theo đúng quy định pháp luật. Công ty đã tổ chức các chương trình đào tạo, phát triển nghề nghiệp và tạo môi trường làm việc sáng tạo, thân thiện để khuyến khích nhân viên gắn bó lâu dài với Công ty. Các hoạt động chăm sóc sức khỏe cho nhân viên cũng được Công ty chú trọng, bao gồm bảo hiểm sức khỏe, chương trình khám sức khỏe định kỳ, nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho đội ngũ lao động.

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

Công ty luôn nhận thức rõ trách nhiệm của mình đối với cộng đồng và xã hội. Trong năm 2024, Công ty tiếp tục triển khai các hoạt động an sinh xã hội, đóng góp vào các quỹ từ thiện, hỗ trợ các hoạt động thiện nguyện, quyên góp. Các dự án cộng đồng được triển khai nhằm cải thiện đời sống người dân, đặc biệt trong các lĩnh vực hỗ trợ trẻ em nghèo, giúp đỡ các gia đình khó khăn và bảo vệ môi trường sống. Công ty cam kết tạo ra giá trị bền vững cho cộng đồng thông qua các hoạt động kinh doanh bền vững và phát triển các chương trình hỗ trợ cộng đồng tại địa phương.



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

04

- 60 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 60 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- 62 Đánh giá tình hình quản trị Công ty
- 64 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 2024 tiếp tục là một năm đầy biến động, nhưng cũng là năm bản lề đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản. Với tinh thần chủ động và linh hoạt trong việc đối phó với các khó khăn và thử thách, Công ty đã duy trì được sự ổn định tài chính, hoàn thành các mục tiêu kinh doanh đúng tiến độ và đạt được kết quả tích cực trong các lĩnh vực chủ chốt như cho thuê bất động sản và đầu tư phát triển dự án. Các kế hoạch được đề ra đã được thực hiện hiệu quả, giúp Công ty phát triển bền vững trong bối cảnh nền kinh tế đầy thách thức và biến động. HĐQT cũng ghi nhận rằng công tác quản lý tài chính, kiểm soát chi phí, và tối ưu hóa nguồn lực đã đóng góp quan trọng vào việc duy trì hiệu quả hoạt động và tạo ra nền tảng vững chắc cho sự phát triển lâu dài của Công ty.
- Để bảo đảm sự ổn định và phát triển bền vững trong hoạt động kinh doanh, Công ty An Dương Thảo Điền tự hào luôn đặt trọng tâm vào công tác chăm lo và phát triển đội ngũ nhân sự. Các chế độ và chính sách đối với người lao động không ngừng được điều chỉnh và cải tiến, qua đó khuyến khích hiệu quả công việc, đảm bảo đời sống vật chất và tinh thần cho nhân viên.

Về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Căn cứ theo Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị, HĐQT cũng thường xuyên giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết và Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT. Cơ chế giám sát được xây dựng dựa trên ba trụ cột chính:

(1) Giám sát thường xuyên thông qua các báo cáo định kỳ và đột xuất, giúp Hội đồng quản trị nắm sát mọi hoạt động của Ban Điều hành;

(2) Đánh giá chi tiết các báo cáo tài chính, kết quả kinh doanh và hiệu quả triển khai các nghị quyết;

(3) Trao đổi trực tiếp và thường xuyên để nắm bắt những khó khăn, thách thức mà Ban Điều hành đang phải đối mặt, từ đó có những hỗ trợ, định hướng kịp thời.

Trong năm 2024, HĐQT đã chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện và hoàn thành một số nhiệm vụ

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2024 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024
- Thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra.
- 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:

HĐQT đánh giá cao nỗ lực, sự năng động và tính hiệu quả trong việc điều hành hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2024. Ban Điều hành đã triển khai đúng kế hoạch và chiến lược đề ra, duy trì doanh thu và lợi nhuận ổn định, đồng thời cải thiện tình hình tài chính chung của Công ty. Công tác điều hành và quản lý của Ban Giám đốc luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định và Quy chế nội bộ của Công ty, đồng thời kịp thời giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động, giúp Công ty duy trì hoạt động liên tục và ổn định.

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY

Năm 2024, tình hình quản trị Công ty của Công ty đã đạt được những kết quả tích cực đáng ghi nhận. Công ty đã tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt trong việc công bố thông tin minh bạch, báo cáo tình hình quản trị, báo cáo tài chính và giải đáp thắc mắc của cổ đông một cách kịp thời và chính xác. Những nỗ lực này đã góp phần nâng cao niềm tin và sự tín nhiệm của các cổ đông, đối tác và cộng đồng đối với Công ty.

An Dương Thảo Điền luôn không ngừng nỗ lực xây dựng hệ thống quản trị theo các thông lệ quản trị tốt nhất, đồng thời tiếp cận và áp dụng các chuẩn mực quốc tế trong công tác quản trị. Chính những chuẩn mực này đã tạo nên nền tảng vững chắc cho Công ty trong việc phát triển bền vững và gia tăng giá trị cho cổ đông. Các chuẩn mực này bao gồm:

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

- Cam kết công khai, minh bạch mọi thông tin quan trọng liên quan đến Công ty, bao gồm tình hình tài chính, cấu trúc quản trị, tình hình hoạt động và sở hữu Công ty một cách 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 kinh doanh mà ĐHĐCĐ 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.
- Tiếp tục hoàn thiện và triển khai công tác kiểm toán nội bộ theo đúng quy định pháp luật.
- Đảm bảo quyền lợi của các cổ đông theo đúng các quy định của pháp luật.

Về hoạt động kinh doanh

- **Định hướng chiến lược:** Công ty tập trung phát triển lĩnh vực bất động sản với quỹ đất sạch, theo đuổi chiến lược kinh doanh hiệu quả với mục tiêu mang đến sản phẩm có pháp lý rõ ràng, mức giá hợp lý và không gian sống chất lượng cho khách hàng.
- **Tăng cường quản lý chất lượng:** Công ty kiểm soát chặt chẽ chất lượng các dự án bất động sản, đảm bảo an toàn và áp dụng công nghệ tiên tiến để tối ưu hóa quy trình xây dựng, giảm tác động đến môi trường.
- **Mở rộng đầu tư vào bất động sản công nghiệp:** Thực hiện đánh giá và tái cơ cấu danh mục đầu tư, tập trung phát triển lĩnh vực bất động sản công nghiệp nhằm đón đầu xu hướng và nhu cầu thị trường.

Về quản trị nhân sự

- **Sắp xếp nhân sự phù hợp:** rà soát, đánh giá và tinh gọn bộ máy nhân sự, đảm bảo đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh.
- **Đổi mới phương pháp đánh giá:** Gắn kết quả đánh giá nhân viên với hiệu suất công việc và thành tích đạt được.
- **Nâng cao chất lượng nhân sự:** Định kỳ đánh giá và triển khai các giải pháp đào tạo nội bộ, nâng cao năng lực đội ngũ.
- **Cơ chế lương thưởng hợp lý:** Xây dựng chính sách đãi ngộ phù hợp với hiệu quả kinh doanh và năng suất lao động.

Về kế hoạch phát triển bền vững

- **Phát triển sản phẩm theo nhu cầu thị trường:** Định hướng sản phẩm bất động sản vào các khu vực có tiềm năng phát triển mạnh, đáp ứng nhu cầu thực tế của khách hàng.
- **Nâng cao dịch vụ khách hàng:** Xây dựng hệ thống chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp, phản hồi nhanh chóng mọi yêu cầu.
- **Tối ưu hóa chi phí vận hành:** Điều chỉnh chiến lược kinh doanh linh hoạt, tối ưu hóa chi phí để nâng cao hiệu quả hoạt động trong bối cảnh thị trường biến động.



05



68 Hội đồng quản trị

74 Ủy ban kiểm toán

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

Thành phần và cơ cấu HĐQT

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 31/12/2024

| 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 | 0 | 0% |
| 4 | Bùi Đức Nhân | Thành viên HĐQT | 0 | 0% |
| 5 | Lê Thị Thu Hiền | Thành viên HĐQT độc lập | 0 | 0% |

Lý lịch thành viên HĐQT



Ông Nguyễn Gia Bảo - Chủ tịch Hội đồng quản trị

| | |
|---|--|
| Ngày sinh: | 1969 |
| Trình độ chuyên môn: | Cử nhân Trường Đại học Năng lượng Moscow, Liên Bang Nga Tiến sĩ Trường Đại học Năng lượng Moscow, Liên Bang Nga |
| Chức vụ tại các tổ chức khác: | <ul style="list-style-type: none"> Tổng Giám đốc CTCP Khu du lịch Đảo San Hô Chủ tịch HĐQT CTCP Sản xuất và Thương mại Phương Đông Chủ tịch HĐQT CTCP Cơ khí Ngân Hàng Thành viên HĐQT CTCP Phát triển nhà G Homes |
| Số lượng CP sở hữu: | 12.165.684 cổ phần, chiếm 12,00% VDL |
| Số CP sở hữu của người có liên quan: | Ông Nguyễn Nhân Bảo (Em ruột) - 5.866.046 cổ phần chiếm 5,79% VDL |
| Quá trình công tác: | |
| Từ 07/2007 đến 08/2012 | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |
| Từ 09/2012 đến 06/2017 | Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |
| Từ 07/2017 đến nay | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |



Ông Nguyễn Nhân Bảo - Thành viên Hội đồng quản trị

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



Ông Bùi Đức Nhân - Thành viên HĐQT

| | |
|--------------------------------------|--|
| Ngày sinh: | 1983 |
| Trình độ chuyên môn: | Thạc sĩ Quản Trị Kinh Doanh (MBA) - Trường Kinh doanh Audencia - Pháp |
| Chức vụ tại các tổ chức khác: | Không có |
| Số lượng CP sở hữu: | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ |
| Quá trình công tác: | |
| Từ 02/2006 đến 07/2007 | Công tác tại Công ty Tin Học Thiên Nam |
| Từ 08/2007 đến 08/2011 | Công tác tại Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Công Nghệ BSI |
| Từ 09/2011 đến 08/2013 | Công tác tại Công ty CP Customer Smile |
| Từ 09/2013 đến 09/2014 | Tham gia khóa đào tạo chương trình thạc sĩ quản trị kinh doanh tại trường kinh doanh Audencia - Pháp |
| Từ 12/2014 đến nay | Công ty TNHH Sản xuất Nước Giải Khát Mercury |
| Từ 06/2017 đến nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |



Bà Lê Thị Thu Hiền - Thành viên HĐQT độc lập

| | |
|--------------------------------------|--|
| Ngày sinh: | 1987 |
| Trình độ chuyên môn: | Cử nhân Trường Công Nghệ Thông Tin - Đại Học Đà Nẵng |
| Chức vụ tại các tổ chức khác: | Không có |
| Số lượng CP sở hữu: | 0 cổ phần, chiếm 0% VDL |
| Quá trình công tác: | |
| Từ 2010 đến 2012 | Kế toán tại Công ty TNHH MTV Đá Villa |
| Từ 2012 đến nay | Kế toán tại Công ty TNHH ACACIA Việt Nam |
| Từ 06/2022 đến nay | Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền |

Danh sách thay đổi thành viên HĐQT trong năm 2024

Không có.

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



Trong năm 2024, Tiểu ban Kiểm toán của Công ty đã hoàn thành đầy đủ trách nhiệm của mình trong việc đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả của công tác kế toán, kiểm toán, cùng với các báo cáo tài chính của Công ty. Các thành viên trong Tiểu ban đã chủ động tham gia các cuộc thảo luận và thực hiện nghiêm túc các nhiệm vụ được HĐQT giao phó, bao gồm:

- Giám sát chặt chẽ việc áp dụng các tiêu chuẩn kế toán trong việc chuẩn bị các báo cáo tài chính, đảm bảo tính hợp lý và tuân thủ quy định.
- Giám sát kỹ lưỡng mức độ chính xác và tính hoàn thiện của các thông tin tài chính trước khi công bố, nhằm bảo vệ lợi ích của cổ đông và các bên liên quan.
- Thực thi các nhiệm vụ khác trong lĩnh vực kiểm toán, bao gồm việc đánh giá các quy trình nội bộ và các biện pháp kiểm soát tài chính theo sự chỉ đạo của HĐQT, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và minh bạch hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hoạt động của Hội đồng quản trị



HĐQT của Công ty đã thực hiện đầy đủ và hiệu quả các nhiệm vụ được giao, đảm bảo hoạt động giám sát chặt chẽ và tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ công ty. HĐQT đã chủ động giám sát và theo dõi việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và các hoạt động của Ban Điều hành. Các thành viên HĐQT cũng tham gia đầy đủ các cuộc họp định kỳ nhằm đưa ra những quyết định kịp thời và hợp lý, duy trì sự phát triển ổn định của công ty.

Trong năm 2024, HĐQT đã chỉ đạo BĐH thực hiện được những nội dung như sau:

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2024 trình ĐHĐCĐ thường niên 2024.
- Đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã được ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra.
- HĐQT thường xuyên theo dõi, đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch kinh doanh cùng các chỉ tiêu kinh tế, và từ đó đưa ra những chỉ đạo kịp thời, giúp Ban Điều hành đáp các yêu cầu về nguồn lực, đảm bảo hoạt động của Công ty diễn ra suôn sẻ và mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định.

Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị trong năm

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức thực hiện 07 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 07 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 | 07/07 | 100% | - |
| 2 | Nguyễn Nhân Bảo | 07/07 | 100% | - |
| 3 | Ngô Tố Giao | 07/07 | 100% | - |
| 4 | Bùi Đức Nhân | 07/07 | 100% | - |
| 5 | Lê Thị Thu Hiền | 07/07 | 100% | - |

Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành của Hội đồng quản trị trong năm 2024

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung |
|-----|------------------|------------|--|
| 1 | 29032024/NQ-HĐQT | 29/03/2024 | V/v: Gia hạn tổ chức đại hội đồng cổ đông 2024 |
| 2 | 29042024/NQ-HĐQT | 29/04/2024 | V/v: Chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2024. |
| 3 | 29052024/NQ-HĐQT | 29/05/2024 | V/v: Tổ chức Họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 và thông qua tài liệu họp. |
| 4 | 26062024/NQ-HĐQT | 26/06/2024 | V/v: Chọn lựa đơn vị cung cấp dịch vụ soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024. |
| 5 | 22072024/NQ-HĐQT | 22/07/2024 | V/v: Phê duyệt báo cáo tình hình quản trị Công ty 06 tháng đầu năm 2024. |
| 6 | 221024/NQ-HĐQT | 22/10/2024 | V/v: Thanh lý hợp đồng dịch vụ kiểm toán số 27/2024/UHYHN-HĐKT ký ngày 26/06/2024. |
| 7 | 181124/NQ-HĐQT | 22/11/2024 | V/v: Chọn lựa đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. |

Hoạt động của Hội đồng quản trị độc lập

Thành viên HĐQT độc lập đóng vai trò quan trọng trong việc giám sát và đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động của Công ty. Trong năm 2024, thành viên HĐQT độc lập đã chủ động tham gia vào các cuộc họp thành viên HĐQT, theo dõi và đưa ra ý kiến đóng góp vào các hoạt động của HĐQT cũng như Ban Điều hành. Thành viên độc lập cũng góp phần quan trọng trong việc quyết định các chính sách, chiến lược dài hạn và trung hạn của Công ty, đặc biệt là trong việc giám sát các vấn đề liên quan đến quyền lợi cổ đông và bảo vệ lợi ích của Công ty.

Thành viên độc lập đã thực hiện đúng thẩm quyền của mình để đảm bảo rằng các quyết định của HĐQT tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, đồng thời phản ánh sự công bằng và minh bạch. Các ý kiến và đóng góp của thành viên độc lập cũng đã giúp HĐQT đưa ra những quyết định quan trọng, góp phần vào việc định hình các chiến lược phát triển và xác định các chỉ tiêu kinh doanh.

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

Thành viên độc lập đã đánh giá một cách khách quan và toàn diện hoạt động của HĐQT trong năm 2024. Theo đó, các thành viên độc lập ghi nhận:

- » HĐQT đã hoàn thành đầy đủ trách nhiệm của mình, đặc biệt trong việc giám sát các quyết định, chiến lược kinh doanh và chỉ đạo thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh đã được ĐHCĐ phê duyệt. Công tác quản trị và điều hành của HĐQT đã được thực hiện minh bạch, hiệu quả và tuân thủ đúng các quy định pháp luật.
- » HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng đại diện cho quyền lợi của cổ đông, giám sát hoạt động điều hành của Công ty theo kế hoạch đã đề ra, đồng thời đảm bảo việc sử dụng hiệu quả các nguồn lực và tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty.
- » HĐQT cũng duy trì sự phối hợp chặt chẽ với Ban Điều hành để kịp thời chỉ đạo và định hướng hoạt động, đảm bảo mọi công việc diễn ra suôn sẻ và đáp ứng kỳ vọng của cổ đông. Việc tuân thủ các quy định công khai thông tin, báo cáo đầy đủ và kịp thời đến cổ đông và các cơ quan liên quan là một trong những điểm đáng ghi nhận trong hoạt động của HĐQT trong năm qua.

Nhìn chung, kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của HĐQT cho thấy Công ty đang đi đúng hướng trong việc duy trì sự phát triển bền vững và tạo niềm tin cho cổ đông, nhà đầu tư

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

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm. Không có.

Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán

Tính tại ngày 31/12/2024

| 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 Chương V - Mục "Hội đồng quản trị"

Danh sách thay đổi thành viên Ủy ban kiểm toán trong năm 2024

Không có

Số lượng các cuộc họp Ủy ban kiểm toán trong năm 2024

| STT | Thành viên | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|-----|-----------------|---------------------|-------------------|-------------------------|
| 1 | Bùi Đức Nhân | 02/02 | 100% | |
| 2 | Lê Thị Thu Hiền | 02/02 | 100% | |

Nội dung các cuộc họp Ủy ban kiểm toán

| STT | Ngày họp | Nội dung chi tiết | Kết quả |
|-----|------------|--|---------|
| 1 | 25/03/2024 | Thông qua báo cáo kết quả hoạt động của ủy ban kiểm toán năm 2023 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 | 100% |
| 2 | 26/07/2024 | Thông qua báo cáo kết quả hoạt động của ủy ban kiểm toán 6 tháng đầu năm 2024 | 100% |

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán trong năm 2024:

Trong năm 2024, UBKT đã thực hiện giám sát việc tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán và các tiêu chuẩn quốc tế, đảm bảo rằng các báo cáo tài chính của Công ty được lập chính xác và minh bạch. Bên cạnh đó, UBKT cũng đã thực hiện rà soát và đánh giá các chính sách kiểm soát nội bộ, nhằm phát hiện và ngăn ngừa các rủi ro tiềm ẩn.

Cụ thể, UBKT đã thực hiện các nhiệm vụ quan trọng như sau:



Giám sát thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ: Theo dõi việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của hoạt động kinh doanh theo nghị quyết HĐQT.

Giám sát Ban Tổng Giám đốc: Kiểm tra hoạt động điều hành, quản lý, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và quy chế nội bộ.

Kiểm toán nội bộ: Giám sát việc thực hiện kiểm toán nội bộ, đánh giá quy trình và phát hiện điểm yếu trong công tác quản lý.

Kiểm tra báo cáo tài chính: Đảm bảo báo cáo tài chính chính xác, tuân thủ chuẩn mực kế toán và các quy định liên quan.

Giám sát kiểm toán độc lập: Đánh giá kế hoạch kiểm toán từ đơn vị kiểm toán độc lập, đảm bảo phù hợp với phạm vi, phương pháp và thời gian



KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Kết quả giám sát hoạt động của Hội Đồng Quản Trị

- » UBKT đã thực hiện công tác giám sát HĐQT một cách chặt chẽ và toàn diện trong năm 2024. Cụ thể, Ủy ban đã tập trung giám sát việc thực hiện các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT, đảm bảo rằng tất cả các chỉ tiêu kinh doanh được triển khai đúng tiến độ và đạt được hiệu quả như kỳ vọng.
- » Qua quá trình giám sát, UBKT ghi nhận HĐQT đã thực hiện tốt vai trò chỉ đạo, giám sát và quản lý hoạt động của Công ty, đồng thời bảo vệ quyền lợi của cổ đông và các bên liên quan. HĐQT đã tổ chức, duy trì, và tham gia đầy đủ các cuộc họp định kỳ, kịp thời đưa ra các quyết định quan trọng phù hợp với các quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, đảm bảo Ban Điều hành thực hiện quản lý Công ty theo định hướng và chính sách đã đề ra.

Kết quả giám sát hoạt động của Ban điều hành

- » Ban Điều hành đã chủ động triển khai các nhiệm vụ và mục tiêu kinh doanh, phối hợp chặt chẽ với các phòng ban để đưa ra những quyết định hiệu quả trong quản lý tài chính, tối ưu hóa nguồn lực và định hướng chiến lược tăng trưởng. Đồng thời, Ban Điều hành duy trì sự trao đổi thường xuyên với Hội đồng Quản trị, kịp thời đánh giá và điều chỉnh chiến lược kinh doanh nhằm đảm bảo sự ổn định về doanh thu, lợi nhuận và tối đa hóa giá trị cho cổ đông.

KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA ỦY BAN KIỂM TOÁN VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC

- » Nhờ sự phối hợp chặt chẽ giữa UBKT, HĐQT và Ban Điều hành mà trong năm 2024, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh tích cực, đảm bảo quyền lợi cổ đông. Các bên đều thực hiện vai trò và trách nhiệm của mình một cách nghiêm túc và hiệu quả, không có bất kỳ xung đột nào trong quá trình quản trị và điều hành Công ty.
- » UBKT nhận được sự hỗ trợ đầy đủ từ HĐQT và Ban Điều hành trong suốt quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình. Mọi quan hệ công tác giữa các bên luôn tuân thủ các nguyên tắc cơ bản, bao gồm:

Ưu tiên lợi ích chung của công ty và cổ đông lên hàng đầu

Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị công ty.

Duy trì tinh thần làm việc tập trung, dân chủ, công khai và minh bạch.

Phối hợp trung thực, trách nhiệm cao và hợp tác chặt chẽ để cùng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc.

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

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Trong năm 2024, Công ty không diễn ra giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

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

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

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

Trong năm 2024, hoạt động quản trị của Công ty An Dương Thảo Điền tiếp tục đáp ứng đầy đủ các tiêu chí và quy định pháp luật Việt Nam, đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo hiệu quả của hoạt động kinh doanh và sự phát triển bền vững của công ty. Các chiến lược phát triển dài hạn và trung hạn đã được triển khai hiệu quả, giúp công ty duy trì lợi nhuận ổn định trong suốt thời gian qua.

Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện tốt công tác quản trị công ty, thể hiện qua một số hoạt động nổi bật như sau:

- **Hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro:** Công ty đảm bảo chuẩn hóa quy trình kiểm soát nội bộ nhằm kịp thời phát hiện và giảm thiểu rủi ro tiềm ẩn, hạn chế tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh.
- **Giám sát chặt chẽ việc xây dựng và triển khai kế hoạch kinh doanh:** Hội đồng quản trị đã phối hợp với Ban Điều hành để đảm bảo nguồn lực, thích ứng linh hoạt với các thay đổi và tối ưu hóa cơ hội kinh doanh.
- **Đảm bảo quyền lợi cổ đông và các bên liên quan:** Trong năm, Công ty thực hiện tổ chức ĐHĐCĐ thường niên, công bố thông tin minh bạch, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật, qua đó củng cố niềm tin của cổ đông và đối tác.

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

| STT | Họ và tên | Chức danh | Thu nhập |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------|
| Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc | | | |
| 1 | Ngô Tố Giao | Tổng Giám đốc | 298.000.000 |
| Thu nhập của Hội đồng quản trị | | | |
| 1 | Nguyễn Gia Bảo | Chủ tịch HĐQT | 48.600.000 |
| 2 | Nguyễn Nhân Bảo | Phó chủ tịch HĐQT | 34.789.806 |
| 3 | Bùi Đức Nhân | Thành viên HĐQT | 11.280.000 |
| 4 | Ngô Tố Giao | Thành viên HĐQT | 37.674.510 |
| 5 | Lê Thị Thu Hiền | Thành viên HĐQT | 37.800.000 |



06



82 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

84 Ý kiến kiểm toán

86 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 gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103007249 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2007 và được thay đổi lần thứ 15 ngày 04 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

| Họ và tên | Chức vụ |
|---------------------|------------|
| 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

| Họ và tên | Chức vụ |
|--------------------|------------|
| Bà Lê Thị Thu Hiền | Trưởng ban |
| Ông Bùi Đức Nhân | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

| Họ và tên | Chức vụ |
|--------------------|----------------|
| Bà Ngô Tố Giao | Tổng Giám đốc |
| Bà Lê Thị Ngọc Ánh | Kế toán trưởng |

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Ngô Tố Giao - Tổng giám đốc.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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. 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 xét 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;
- 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; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và 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 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài Chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Bà Ngô Tố Giao
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4.5 phần Thuyết minh báo cáo tài chính:

Ngày 18/12/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đặt cọc cho ông Lê Văn Giàu số tiền là 220.511.250.000 đồng theo Hợp đồng nhận cọc hứa chuyển nhượng và đặt cọc hứa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) để đảm bảo cho việc chuyển nhượng tại thửa 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), thời hạn đặt cọc là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) là 294.015.000.000 đồng, giá chuyển nhượng này là giá thỏa thuận giữa các bên và sẽ không thay đổi theo giá thị trường.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra Ý kiến chấp nhận toàn phần ngày 28 tháng 03 năm 2024.



TRẦN THỊ THANH TÚ

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 3372-2025-283-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ
QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2025

NGUYỄN HẢI PHƯƠNG

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 1329-2023-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 316.955.542.421 | 302.212.422.315 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 4.128.457.123 | 22.763.774.794 |
| 1. Tiền | 111 | | 4.128.457.123 | 22.763.774.794 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 312.674.723.539 | 279.154.336.650 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.2 | 18.480.000.505 | 15.898.569.500 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 4.3 | 220.571.250.000 | 220.614.100.000 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 4.4 | 70.000.000.000 | 40.000.000.000 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4.5 | 8.688.648.534 | 7.450.140.000 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 4.6 | (5.065.175.500) | (4.808.472.850) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 152.361.759 | 294.310.871 |
| 1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 4.7 | 152.361.759 | 294.310.871 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 762.993.686.911 | 769.376.924.432 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 81.550.366.215 | 82.212.750.963 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 4.8 | 2.724.326.215 | 3.386.710.963 |
| - Nguyên giá | 222 | | 5.125.763.576 | 5.125.763.576 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (2.401.437.361) | (1.739.052.613) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 4.9 | 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 | | - | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 4.10 | 268.454.877.942 | 272.691.683.178 |
| - Nguyên giá | 231 | | 298.551.203.185 | 298.551.203.185 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (30.096.325.243) | (25.859.520.007) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | 945.047.728 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 4.11 | - | 945.047.728 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 4.12 | 412.988.442.754 | 413.527.442.563 |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 393.048.589.422 | 393.048.589.422 |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 24.029.410.000 | 24.029.410.000 |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (4.089.556.668) | (3.550.556.859) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 1.079.949.229.332 | 1.071.589.346.747 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 3.410.990.195 | 4.715.197.280 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 3.410.990.195 | 4.097.597.280 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.13 | 752.965.856 | 912.044.480 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 4.14 | 177.270.146 | 133.986.374 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 4.7 | 412.812.481 | 430.713.397 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 182.530.483 | 203.190.000 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 4.15 | - | 150.000.000 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 4.16 | 1.267.811.229 | 1.346.063.029 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 4.17 | 617.600.000 | 921.600.000 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | - | 617.600.000 |
| 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 4.17 | - | 617.600.000 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 1.076.538.239.137 | 1.066.874.149.467 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 4.18 | 1.076.538.239.137 | 1.066.874.149.467 |
| 1. 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 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (469.161.000) | (469.161.000) |
| 3. Cổ phiếu quỹ | 415 | | (23.808.309.790) | (23.808.309.790) |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 87.314.709.927 | 77.650.620.257 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 77.650.620.257 | 42.074.788.984 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 9.664.089.670 | 35.575.831.273 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 1.079.949.229.332 | 1.071.589.346.747 |

Người lập biểu
Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng
Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc
Ngô Tố Giao
Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|-------|-------------|-----------------|----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 5.1 | 17.815.218.515 | 18.271.816.853 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | | 17.815.218.515 | 18.271.816.853 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 5.736.700.440 | 5.494.556.456 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 12.078.518.075 | 12.777.260.397 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.3 | 3.287.880.518 | 23.773.829.506 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 5.4 | 634.935.456 | 1.283.613.502 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 95.908.647 | 914.612.273 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.5 | 3.588.853.851 | 7.624.360.669 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | 30 | | 11.142.609.286 | 27.643.115.732 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 5.6 | 38.793.944 | 8.300.000.243 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 5.7 | 1.324.113.560 | 3.784.702 |
| 13. Lợi nhuận (Lỗ) khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (1.285.319.616) | 8.296.215.541 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 9.857.289.670 | 35.939.331.273 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 5.8 | - | - |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 9.857.289.670 | 35.939.331.273 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 5.9 | 103 | 376 |



Người lập biểu
Đỗ Nguyễn Tuyết Vân



Kế toán trưởng
Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc
Ngô Tố Giao
Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Theo phương pháp trực tiếp)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 17.028.163.670 | 20.703.109.552 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá dịch vụ | 02 | | (2.746.363.779) | (95.351.103.356) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (1.427.718.593) | (1.363.700.795) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 04 | | (95.908.647) | (4.663.194.897) |
| 5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 2.790.729.495 | 93.386.848.552 |
| 6. Tiền chi khác cho hoạt động sản xuất kinh doanh | 07 | | (3.262.619.817) | (3.454.196.481) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 12.286.282.329 | 9.257.762.575 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (70.000.000.000) | (40.000.000.000) |
| 2. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 40.000.000.000 | - |
| 3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | 87.855.488.000 |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | - | 13.099.817.963 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (30.000.000.000) | 60.955.305.963 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (921.600.000) | (80.921.600.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (921.600.000) | (80.921.600.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40) | 50 | | (18.635.317.671) | (10.708.531.462) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 22.763.774.794 | 33.472.306.256 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61) | 70 | | 4.128.457.123 | 22.763.774.794 |



Người lập biểu
Đỗ Nguyễn Tuyết Vân



Kế toán trưởng
Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc
Ngô Tố Giao
Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính kèm theo.

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 (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103007249 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2007 và được thay đổi lần thứ 15 ngày 04 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 1.013.501.000.000 đồng. Tổng số cổ phần là: 101.350.100 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là cung cấp dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: Kinh doanh nhà. Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng. Kinh doanh nhà xưởng sản xuất, nhà kho, bến bãi (không bao gồm đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng);
- Xây dựng nhà không để ở;
Chi tiết: Xây dựng nhà xưởng phục vụ sản xuất công nghiệp, kho chứa hàng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
Chi tiết: Bể bơi và sân vận động;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất và kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5. Cấu trúc Doanh nghiệp

| Tên Công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết % | Hoạt động chính |
|--|----------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| Các công ty liên doanh, liên kết | | | | |
| Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng | Hồ Chí Minh | 21% | 21% | Thương mại, dịch vụ |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông | Hồ Chí Minh | 48,68% | 48,68% | Sản xuất, thương mại |
| Đầu tư vào đơn vị khác | | | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes | Hồ Chí Minh | 5,59% | 5,59% | Kinh doanh BĐS, xây dựng |

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh 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.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3.4. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. (nếu áp dụng)

| | Năm nay [Số năm] |
|---------------------------------|---------------------|
| Máy móc và thiết bị | 05 – 10 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 – 10 |
| Tài sản cố định khác | 03 – 08 |

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

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 năm 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 bao gồm:

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 của Công ty được khấu hao như sau:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.
- Nhận chuyển nhượng hợp pháp: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.
- Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà Công ty đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm có thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất.

3.7. 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.

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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

3.8. Các khoản 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 phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.9. Chi phí đi 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 Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.10. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

3.11. Phân phối lợi nhuận

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.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt [hoặc Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả tại ngày chốt quyền Cổ đông.]

3.12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- 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 vào ngày kết thúc năm tài chính.
- 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 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 năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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.

3.13. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.)

3.14. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.15. Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản

chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại hiện hành với thuế thu nhập hoãn lại phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.16. Các 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 1.794.070.749 | 1.517.387.619 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 2.334.386.374 | 21.246.387.175 |
| | 4.128.457.123 | 22.763.774.794 |

4.2. Phải thu ngắn hạn khách hàng

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Glenwood Horeca | 17.104.000.000 | 14.542.894.000 |
| Các khách hàng khác | 1.376.000.505 | 1.355.675.500 |
| | 18.480.000.505 | 15.898.569.500 |

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| Ông Lê Văn Giàu (*) | 220.511.250.000 | 220.511.250.000 |
| Các khách hàng khác | 60.000.000 | 102.850.000 |
| | 220.571.250.000 | 220.614.100.000 |

(*) Theo nghị quyết số 181223/NQ-HĐQT ngày 18/01/2023 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 Lê Văn Giàu theo giá thỏa thuận. Công ty thực hiện cân trừ khoản nợ 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.

4.4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bà Bùi Thị Ngọc Lan (*) | - | 40.000.000.000 |
| Ông Tôn Ngọc Hải Hà (**) | 70.000.000.000 | - |
| | 70.000.000.000 | 40.000.000.000 |

(*) Hợp đồng cho vay số 01042023-HDCV/ADTD-NL ngày 01 tháng 04 năm 2023 và phụ lục thỏa thuận vay số 01 ngày 01 tháng 07 năm 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. Tại ngày 27 tháng 04 năm 2024, 2 Bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng sau khi đã hoàn thành đầy đủ khoản vay và nghĩa vụ thanh toán các khoản lãi suất quy định tại hợp đồng vay.

(**) Hợp đồng cho vay số 26092024-HDCV/ADTD-HH ngày 26 tháng 09 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và ông Tôn Ngọc Hải Hà với giá trị 70.000.0000.000 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 Khu dinh thự cao cấp khép kín Valencia Riverside đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Phú Hữu, quận 9, TP. Hồ Chí Minh. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân với lãi suất 8%/năm.

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tạm ứng | 194.929.812 | - | - | - |
| Ký cược, ký quỹ | 13.780.000 | - | 31.140.000 | - |
| Phải thu khác | 8.479.938.722 | (3.709.500.000) | 7.419.000.000 | (3.709.500.000) |
| Huỳnh Tường Vy(*) | 4.441.000.000 | (2.220.500.000) | 4.441.000.000 | (2.220.500.000) |
| Vũ Thu Hà(*) | 2.978.000.000 | (1.489.000.000) | 2.978.000.000 | (1.489.000.000) |
| Tôn Ngọc Hải Hà | 1.060.821.918 | - | - | - |
| Các đối tượng khác | 116.804 | - | - | - |
| | 8.688.648.534 | (3.709.500.000) | 7.450.140.000 | (7.419.000.000) |

(*) Theo Hợp đồng hợp tác phát triển bất động sản số 1111/HĐHT/2014 ngày 11/11/2014 giữa cá nhân và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại bất động sản An Dương Thảo Điền liên quan đến các thửa đất số 55,56,57,58,59,60,61 thuộc tờ bản đồ số 21 và tài sản trên đó tại Phường Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Vì ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng là dịch bệnh Covid 19 và các yếu tố biến động thị trường sau đó, việc tiếp tục duy trì, khai thác Dự án tại các bất động sản không còn hiệu quả và gây ra thiệt hại cho 2 bên. Hai bên đã chấm dứt Hợp đồng này theo Thỏa thuận thanh lý vào ngày 31/12/2022, bên Công ty sẽ bàn giao lại bất động sản cho chủ sở hữu bất động sản và các cá nhân có trách nhiệm thanh toán đầy đủ phần chi phí hoàn trả tương ứng cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

4.6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Thời gian quá hạn | Giá gốc |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. | | | | |
| Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Adamas | Trên 3 năm | 855.675.500 | Từ 2 - 3 năm | 855.675.500 |
| Hoàng Thị Hồng | Trên 3 năm | 500.000.000 | Trên 3 năm | 500.000.000 |
| Bà Huỳnh Tường Vy (*) | Từ 1 - 2 năm | 4.441.000.000 | Từ 1 - 2 năm | 4.441.000.000 |
| Bà Vũ Thu Hà (*) | Từ 1 - 2 năm | 2.978.000.000 | Từ 1 - 2 năm | 2.978.000.000 |
| | | 8.774.675.500 | | 8.774.675.500 |
| | | (5.065.175.500) | | (4.808.472.850) |

(*) Đến thời điểm ngày 19/02/2025, khoản công nợ của bà Huỳnh Tường Vy và bà Vũ Thu Hà đã được thu hồi toàn bộ

4.7. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà Nước

| | Số đầu năm | | Số cuối năm | |
|----------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| | Phải nộp | Phải thu | Phải nộp | Phải thu |
| | VND | VND | VND | VND |
| Thuế GTGT | 372.696.608 | - | 1.858.354.338 | 393.527.516 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 294.310.871 | - | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 58.016.789 | - | 147.491.479 | 19.284.965 |
| Các loại thuế khác | - | - | 86.688.174 | - |
| | 430.713.397 | 294.310.871 | 2.092.533.991 | 412.812.481 |
| | | 2.216.582.187 | | 152.361.759 |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

4.8. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

| | Máy móc, thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Tài sản cố định khác VND | Tổng VND |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Số đầu năm | 254.511.758 | 4.782.268.182 | 88.983.636 | 5.125.763.576 |
| Tăng trong năm | - | - | - | - |
| Giảm trong năm | - | - | - | - |
| Số cuối năm | 254.511.758 | 4.782.268.182 | 88.983.636 | 5.125.763.576 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số đầu năm | 254.511.758 | 1.395.557.219 | 88.983.636 | 1.739.052.613 |
| Tăng trong năm | - | 662.384.748 | - | 662.384.748 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - |
| Số cuối năm | 254.511.758 | 2.057.941.967 | 88.983.636 | 2.401.437.361 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| - Tại ngày đầu năm | - | 3.386.710.963 | - | 3.386.710.963 |
| - Tại ngày cuối năm | - | 2.724.326.215 | - | 2.724.326.215 |

Tại ngày 31/12/2024, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 343.495.394 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 343.495.394 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là: 1.820.166.657 đồng.

4.9. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất VND | Tổng VND |
|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| NGUYÊN GIÁ | | |
| Số đầu năm | 78.826.040.000 | 78.826.040.000 |
| Tăng trong năm | - | - |
| Giảm trong năm | - | - |
| Số cuối năm | 78.826.040.000 | 78.826.040.000 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | |
| Số đầu năm | - | - |
| Tăng trong năm | - | - |
| Giảm trong năm | - | - |
| Số cuối năm | - | - |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | |
| - Tại ngày đầu năm | 78.826.040.000 | 78.826.040.000 |
| - Tại ngày cuối năm | 78.826.040.000 | 78.826.040.000 |

4.10. Bất động sản đầu tư cho thuê

| | Quyền sử dụng đất VND | Nhà VND | Tổng VND |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số đầu năm | 142.135.275.709 | 156.415.927.476 | 298.551.203.185 |
| Tăng trong năm | - | - | - |
| Giảm trong năm | - | - | - |
| Số cuối năm | 142.135.275.709 | 156.415.927.476 | 298.551.203.185 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | |
| Số đầu năm | - | 25.859.520.007 | 25.859.520.007 |
| Tăng trong năm | - | 4.236.805.236 | 4.236.805.236 |
| - Khấu hao trong năm | - | 4.236.805.236 | 4.236.805.236 |
| Giảm trong năm | - | - | - |
| Số cuối năm | - | 30.096.325.243 | 30.096.325.243 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| - Tại ngày đầu năm | 142.135.275.709 | 130.556.407.469 | 272.691.683.178 |
| - Tại ngày cuối năm | 142.135.275.709 | 126.319.602.233 | 268.454.877.942 |

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất tại Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Xây dựng cơ bản dở dang | - | 945.047.728 |
| + Khách sạn Glenwood City Resort 2 | - | 611.625.000 |
| + Khu du lịch Lộc An | - | 333.422.728 |
| | - | 945.047.728 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN

4.12. Đầu tư tài chính dài hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 393.048.589.422 | (4.089.556.668) | 393.048.589.422 | (3.550.556.859) |
| Công ty Cổ phần cơ khí Ngân Hàng | 363.640.054.755 | - | (i) 363.640.054.755 | - |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông | 29.408.534.667 | (4.089.556.668) | (i) 29.408.534.667 | (3.550.556.859) |
| Đầu tư vào đơn vị khác | 24.029.410.000 | - | 24.029.410.000 | - |
| Công ty Cổ phần phát triển nhà G Homes | 24.029.410.000 | - | (i) 24.029.410.000 | (i) |
| | 417.077.999.422 | (4.089.556.668) | 417.077.999.422 | (3.550.556.859) |

(i) Theo quy 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 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ % | Hoạt động chính |
|--|----------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Các Công ty liên doanh, liên kết | | | | |
| Công ty Cổ phần cơ khí Ngân Hàng | TP. Hồ Chí Minh | 21,00% | 21,00% | Thương mại, dịch vụ |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông | TP. Hồ Chí Minh | 48,68% | 48,68% | Sản xuất, thương mại |
| Các Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | | |
| Công ty Cổ phần phát triển nhà G Homes | TP. Hồ Chí Minh | 5,59% | 5,59% | Kinh doanh BĐS, xây dựng |

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| 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 | 26.261.356 | 26.261.356 | 185.339.980 | 185.339.980 |
| | 752.965.856 | 752.965.856 | 912.044.480 | 912.044.480 |

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Arakawa Chemical Industries, Ltd | 16.947.000 | - |
| Ms Franscisca Soelaiman | 24.087.323 | 23.625.688 |
| Công ty TNHH Nippon Oil Pump Việt Nam | 23.750.000 | - |
| Các đối tượng khác | 112.485.823 | 110.360.686 |
| | 177.270.146 | 133.986.374 |

4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|------------------------------|-----------------|--------------------|
| Chi phí phải trả phí quản lý | - | 150.000.000 |
| | - | 150.000.000 |

4.16. Phải trả ngắn hạn khác

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kinh phí công đoàn | 55.165.229 | 58.929.029 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 212.646.000 | 283.634.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 1.000.000.000 | 1.003.500.000 |
| | 1.267.811.229 | 1.346.063.029 |

4.17. Vay và nợ thuế tài chính
4.17.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

| | Số đầu năm | | Trong năm | | Số cuối năm | |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| <i>Vay ngắn hạn</i> | 921.600.000 | 921.600.000 | - | 921.600.000 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (i) | 921.600.000 | 921.600.000 | - | 921.600.000 | - | - |
| <i>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 4.17.2)</i> | - | - | 617.600.000 | - | 617.600.000 | 617.600.000 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (i) | - | - | 617.600.000 | - | 617.600.000 | 617.600.000 |
| Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn | 921.600.000 | 921.600.000 | 617.600.000 | 921.600.000 | 617.600.000 | 617.600.000 |

4.17.2 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

| | Số đầu năm | | Trong năm | | Số cuối năm | |
|--|--------------------|-----------------------|-----------|--------------------|-------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| <i>Vay dài hạn</i> | 617.600.000 | 617.600.000 | - | 617.600.000 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (i) | 617.600.000 | 617.600.000 | - | 617.600.000 | - | - |
| Vay và nợ thuế tài chính dài hạn | 617.600.000 | 617.600.000 | - | 617.600.000 | - | - |

(*) 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 Thảo Điền. Giới hạn cấp tín dụng 2.768.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 60 tháng. Tài sản thế chấp là xe ô tô con nhãn hiệu HONGQI CA6520H0EVXC 04 chỗ do Trung Quốc sản xuất, mới 100% thuộc sở hữu của khách hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4.18. Vốn chủ sở hữu
4.18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | Tổng |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----|------|
| | VND | VND | | | VND | VND | |
| Số dư đầu năm trước | 1.013.501.000.000 | (469.161.000) | (23.808.309.790) | 42.074.788.984 | 1.031.298.318.194 | | |
| Tăng trong năm | - | - | - | 35.575.831.273 | 35.575.831.273 | | |
| - <i>Lãi trong năm</i> | - | - | - | 35.575.831.273 | 35.575.831.273 | | |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - | | |
| Số dư cuối năm trước | 1.013.501.000.000 | (469.161.000) | (23.808.309.790) | 77.650.620.257 | 1.066.874.149.467 | | |
| Số dư đầu năm nay | 1.013.501.000.000 | (469.161.000) | (23.808.309.790) | 77.650.620.257 | 1.066.874.149.467 | | |
| Tăng trong năm | - | - | - | 9.664.089.670 | 9.664.089.670 | | |
| - <i>Lãi trong năm</i> | - | - | - | 9.664.089.670 | 9.664.089.670 | | |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - | | |
| Số dư cuối năm nay | 1.013.501.000.000 | (469.161.000) | (23.808.309.790) | 87.314.709.927 | 1.076.538.239.137 | | |

4.18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp tại ngày 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 | - | - |

4.18.3 Cổ phiếu

| | Số cuối năm Cổ phiếu | Số đầu năm Cổ phiếu |
|--|-------------------------|------------------------|
| - 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, bán 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 đang lưu hành: 10.000 đồng/CP.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 17.815.218.515 | 18.271.816.853 |
| | 17.815.218.515 | 18.271.816.853 |

5.2. Giá vốn hàng bán

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư | 5.736.700.440 | 5.494.556.456 |
| | 5.736.700.440 | 5.494.556.456 |

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 3.287.240.018 | 15.608.829.875 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | - | 8.164.995.134 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 640.500 | 4.497 |
| | 3.287.880.518 | 23.773.829.506 |

5.4. Chi phí tài chính

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|--------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay | 95.908.647 | 914.612.273 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | - | 768.509 |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | 538.999.809 | 368.053.193 |
| Chi phí tài chính khác | 27.000 | 179.527 |
| | 634.935.456 | 1.283.613.502 |

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 1.705.020.330 | 1.652.448.643 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 54.051.657 | 35.453.420 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | - | - |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 536.384.748 | 662.384.748 |
| Thuế, phí và lệ phí | 3.500.000 | 4.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 714.675.657 | 903.973.380 |
| Chi phí khác bằng tiền | 318.518.809 | 485.465.378 |
| Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản nợ phải thu khó đòi (*) | 256.702.650 | 3.880.635.100 |
| | 3.588.853.851 | 7.624.360.669 |

5.6. Thu nhập khác

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|------------------------|-------------------|----------------------|
| Tiền phạt thu được (*) | - | 8.300.000.000 |
| Các khoản khác | 38.793.944 | 243 |
| | 38.793.944 | 8.300.000.243 |

| 5.7. Chi phí khác | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------------|------------------|
| | VND | VND |
| Chi phạt vi phạm hành chính, chậm nộp | 361.065.832 | 3.784.702 |
| Chi phí khác | 963.047.728 | - |
| | 1.324.113.560 | 3.784.702 |
| 5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| | Năm nay | Năm trước |
| | VND | VND |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i) | - | - |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | - | - |

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 9.857.289.670 | 35.939.331.273 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | 1.450.113.560 | 129.784.702 |
| +) <i> Chi phí không được trừ</i> | 1.450.113.560 | 129.784.702 |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | 11.307.403.230 | 36.069.115.975 |
| +) <i> Chuyển lỗ năm trước</i> | 11.307.403.230 | 27.904.120.841 |
| +) <i> Cổ tức lợi nhuận được chia</i> | - | 8.164.995.134 |
| Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp | - | - |
| Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20% | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp | - | - |
| Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20% | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp | - | - |

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

| 5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu | Năm nay | Năm trước |
|--|---------------|----------------|
| | VND | VND |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | | |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND) | 9.857.289.670 | 35.939.331.273 |
| Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | - | - |
| - Các khoản điều chỉnh tăng (VND) | - | - |
| - Các khoản điều chỉnh giảm (VND) | - | - |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 9.857.289.670 | 35.939.331.273 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) | 95.684.090 | 95.684.090 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu) | 103 | 376 |

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. Nợ tiềm tàng

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

6.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

6.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các thành viên Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tổng thu nhập Ban Điều hành và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

| Hội đồng quản trị | Chức danh | Năm nay | Năm trước |
|---------------------|------------|------------|-------------|
| | | VND | VND |
| Ông Nguyễn Gia Bảo | Chủ tịch | 48.600.000 | 86.400.000 |
| Ông Nguyễn Nhân Bảo | Thành viên | 34.789.806 | 54.000.000 |
| Ông Bùi Đức Nhân | Thành viên | 11.280.000 | 154.500.000 |
| Bà Ngô Tố Giao | Thành viên | 37.674.510 | 75.250.000 |
| Bà Lê Thị Thu Hiền | Thành viên | 37.800.000 | 54.000.000 |

| | Chức danh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|--------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Ban Tổng Giám đốc | | | |
| Bà Ngô Tố Giao | Tổng Giám đốc | 298.000.000 | 282.250.000 |
| | | 468.144.316 | 706.400.000 |

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

6.4. Thông tin về bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

6.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.



Người lập biểu
Đỗ Nguyễn Tuyết Vân



Kế toán trưởng
Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc
Ngô Tố Giao
Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 04 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC
(Chữ ký, họ tên, đóng dấu)



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