

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, Phường Sài Gòn, 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 2025.

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 16/04/2026 tại đường dẫn:
https://adtdgroup.com/index.php/en/index.php?option=com_k2&view=item&layout=item&id=36&Itemid=248 .

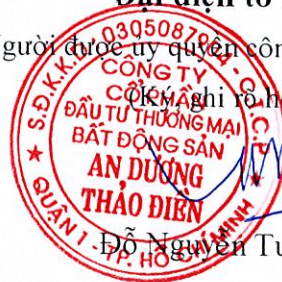
Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Ngày 16 tháng 04 năm 2026

Đại diện tổ chức

Người được ủy quyền công bố thông tin

(Kèm ghi rõ họ tên)



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

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

VỮNG BƯỚC THÀNH CÔNG

BÁO CÁO | 2025
THƯỜNG NIÊN

MỤC LỤC

Phần 1: Thông tin chung

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

Phần 2: Tình hình hoạt động trong năm

- 24 Tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2025
- 26 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án
- 28 Tình hình tài chính
- 32 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 36 Tổ chức và nhân sự
- 40 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

Phần 3: Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc

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

Phần 4: Báo cáo và đánh giá của Hội đồng quản trị

- 56 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 56 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- 58 Đánh giá tình hình quản trị Công ty
- 61 Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026

Phần 5: Quản trị Công ty

- 64 Hội đồng quản trị
- 70 Ủy ban kiểm toán
- 74 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

- 78 Báo cáo tài chính kiểm toán



THÔNG TIN CHUNG

01

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



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 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố 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.

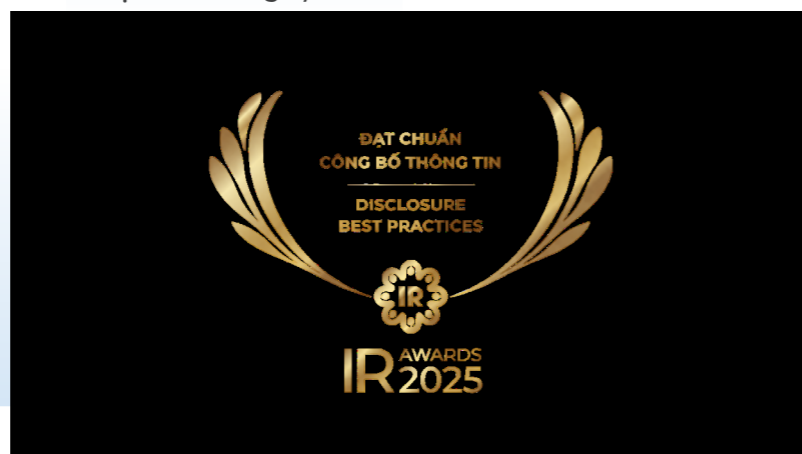
Đưa thêm khu căn hộ cao cấp Glenwood Residences vào khai thác;

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.

2025

Công ty đạt được danh hiệu "Doanh nghiệp đạt Chuẩn Công bố thông tin" từ chương trình IR Awards 2025.



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 dẫn 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

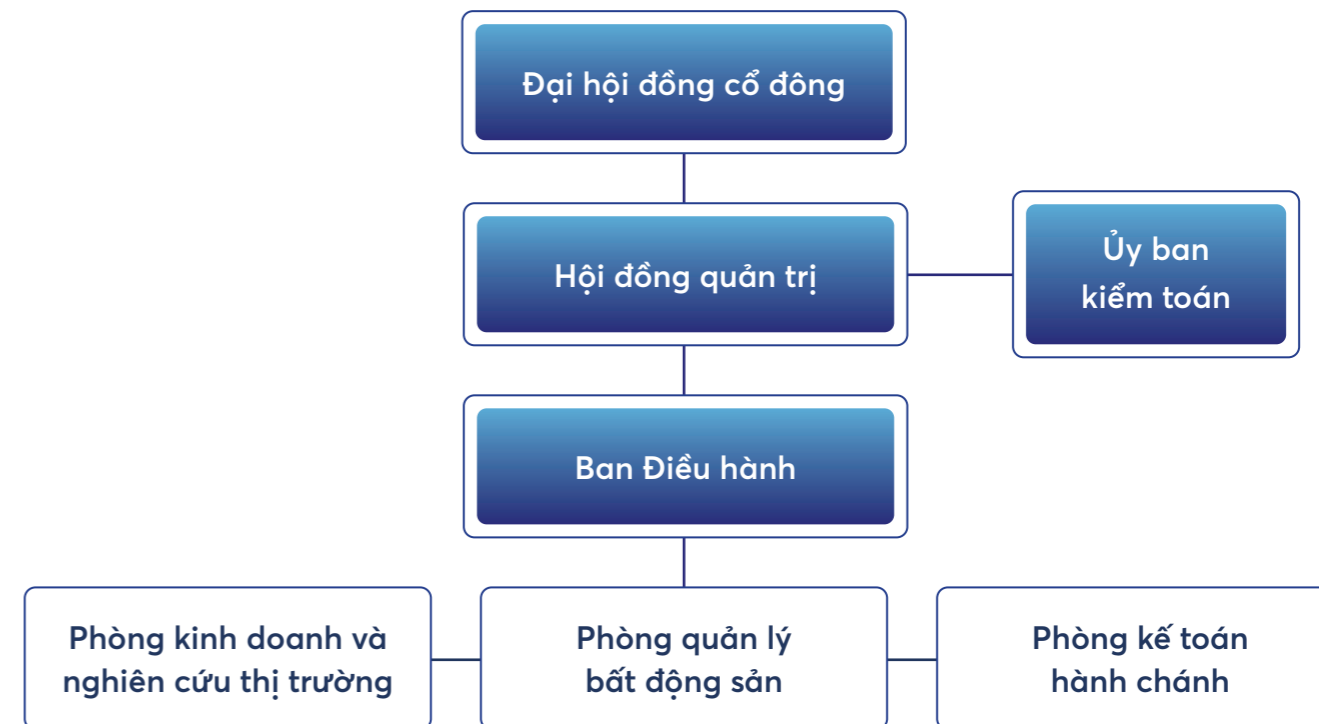
Ủy ban kiểm toán là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng quản trị. Ủy Ban Kiểm toán có nhiệm vụ kiểm tra, giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của Công ty; giám sát nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của Công ty.

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 Chợ Lớn, TP. HCM	Sản xuất, thương mại	363.640	48,68%
CTCP Cơ Khí Ngân Hàng	7 Phạm Văn Hai, Phường Tân Sơn Hòa, 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 Sài Gòn, 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 định hướng phát triển theo mô hình đầu tư đa ngành, trong đó bất động sản thương mại và nhà ở là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi; đồng thời hợp tác cùng các đối tác chiến lược nhằm từng bước khẳng định vị thế là nhà phát triển bất động sản thương mại hàng đầu tại Việt Nam.
- Công ty hướng tới việc thiết lập các chuẩn mực mới trong phân khúc bất động sản cao cấp, tập trung xây dựng thương hiệu dựa trên chất lượng dự án, giá trị sử dụng bền vững và dấu ấn kiến trúc khác biệt.
- Công ty đặt mục tiêu gia tăng quy mô hoạt động và hiệu quả kinh doanh, bảo đảm hài hòa lợi ích của cổ đông, khách hàng và các bên liên quan, hướng tới vị thế doanh nghiệp có năng lực cạnh tranh cao trong ngành bất động sản.
- Song song với hoạt động đầu tư và phát triển dự án, Công ty chú trọng phát triển nguồn nhân lực, hoàn thiện mô hình quản trị và hệ thống quản lý chuyên nghiệp, phù hợp với giai đoạn tăng trưởng dài hạn.
- Công ty cam kết theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, lồng ghép các yếu tố bảo vệ môi trường, tối ưu hóa sử dụng tài nguyên và trách nhiệm với cộng đồng trong quá trình triển khai các dự án bất động sản.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

VỀ SẢN PHẨM

Công ty tập trung nâng cao chất lượng sản phẩm và trải nghiệm khách hàng, coi mức độ hài lòng và giá trị sử dụng bền vững là thước đo trọng tâm; đồng thời chủ động nghiên cứu xu hướng thị trường và hành vi tiêu dùng để phát triển các sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tế.

VỀ TIÊU CHUẨN CHẤT LƯỢNG

Hướng tới phân khúc trung và cao cấp, Công ty cam kết duy trì tiêu chuẩn chất lượng cao trong toàn bộ vòng đời dự án, từ khâu đầu tư, thiết kế, xây dựng đến vận hành, coi chất lượng là nền tảng cho uy tín và giá trị thương hiệu.

VỀ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Công ty chú trọng thu hút, phát triển và giữ chân nhân sự có năng lực, xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và phù hợp với định hướng phát triển dài hạn.

VỀ NGUỒN VỐN

Công ty chủ động đa dạng hóa nguồn vốn, bảo đảm cân đối tài chính và tính linh hoạt trong huy động vốn, phục vụ hiệu quả cho kế hoạch đầu tư và mở rộng hoạt động.

VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

Công ty ưu tiên hợp tác với các đối tác tiềm năng trong và ngoài nước nhằm mở rộng quỹ đất, triển khai dự án hiệu quả và tích lũy kinh nghiệm phát triển, qua đó bảo đảm tăng trưởng ổn định và bền vững trong trung và dài hạn.

VỀ CHIẾN LƯỢC CẠNH TRANH

Trên cơ sở nguồn lực hiện có, Công ty lựa chọn chiến lược liên kết và hợp tác, tận dụng thế mạnh của các đối tác để gia tăng năng lực cạnh tranh và từng bước mở rộng vị thế trên thị trường bất động sản thương mại.



CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Công ty cam kết lồng ghép các mục tiêu phát triển bền vững trong chiến lược kinh doanh dài hạn. Công ty nhận thức rằng việc phát triển dự án không chỉ hướng tới lợi ích kinh tế mà còn cần đóng góp tích cực cho cộng đồng và bảo vệ môi trường. Trên cơ sở đó, An Dương Thảo Điền kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững thông qua việc tích hợp các yếu tố bền vững xuyên suốt quá trình phát triển dự án, từ quy hoạch, thiết kế, xây dựng đến vận hành, nhằm tạo ra các sản phẩm thân thiện với môi trường và mang lại giá trị lâu dài cho xã hội. Song song với hoạt động kinh doanh, Công ty nỗ lực triển khai các hành động thiết thực nhằm chia sẻ lợi ích kinh tế, thực hiện các chương trình về môi trường và xã hội, đồng thời góp phần nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng tại các khu vực Công ty hoạt động.



Môi trường

Công ty xác định môi trường là yếu tố quan trọng trong suốt quá trình hoạt động, đặc biệt đối với các dự án có khả năng tác động đến môi trường xung quanh. Theo đó, Công ty tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và thực hiện các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm trong giai đoạn thi công xây dựng. Trong quá trình triển khai dự án, Công ty áp dụng các biện pháp phát triển xanh như trồng cây xanh, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, giảm thiểu tiêu thụ năng lượng và nước, ứng dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng và giám sát chặt chẽ quy trình xây dựng nhằm bảo đảm thi công thân thiện với môi trường.



Xã hội

Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, bên cạnh các chiến lược tăng trưởng kinh tế, Công ty cam kết thực hiện trách nhiệm xã hội trong quá trình hoạt động. Công ty tuân thủ các quy định liên quan và triển khai các hoạt động xã hội mang tính thiết thực, góp phần tạo dựng 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 hoạt động kinh doanh và điều hành doanh nghiệp, Công ty chú trọng tổ chức các hoạt động cộng đồng nhằm mang lại lợi ích thiết thực cho nhiều đối tượng, qua đó xây dựng mối quan hệ gắn kết và tạo sự hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và quyền lợi của xã hội.



Rủi ro kinh tế

Năm 2025, bối cảnh kinh tế vĩ mô toàn cầu tiếp tục đối mặt với xu hướng giảm tốc trong bối cảnh gia tăng bất ổn thương mại và rủi ro địa chính trị. Theo Quỹ Tiền tệ Quốc tế, tăng trưởng GDP toàn cầu năm 2025 đạt khoảng 3,20%, phản ánh tác động từ chủ nghĩa bảo hộ và rủi ro địa chính trị. Mặc dù căng thẳng thuế quan đã phần nào hạ nhiệt, các rủi ro vẫn hiện hữu khi các thỏa thuận thương mại lớn mang tính ngắn hạn và chính sách thương mại của Hoa Kỳ tiếp tục theo hướng cứng rắn, làm gia tăng mức độ bất định của môi trường kinh doanh toàn cầu.

Trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam cho thấy khả năng chống chịu tích cực. Tăng trưởng GDP Việt Nam năm 2025 đạt mức 8,02%, với động lực đến từ giải ngân đầu tư công, phục hồi sản xuất công nghiệp và tăng trưởng xuất khẩu của khu vực FDI. Tuy nhiên, tiêu dùng nội địa vẫn phục hồi chậm, do thu nhập khả dụng của người dân chịu áp lực từ chi phí gia tăng và tâm lý chi tiêu thận trọng. Ngoài ra, năm 2025 ghi nhận thời tiết cực đoan đặc biệt, gây thiệt hại kinh tế ước tính 99.469 tỷ đồng theo Tổng cục Thống kê, tiếp tục ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và sức cầu trên thị trường. Những biến động kinh tế này có thể tác động đến nhu cầu thuê, công suất khai thác và doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, qua đó ảnh hưởng đến dòng tiền và hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

Trước các rủi ro này, Công ty chủ động triển khai các biện pháp ứng phó theo hướng thận trọng và linh hoạt, tập trung quản lý chặt chẽ hoạt động vận hành và dòng tiền, theo dõi sát diễn biến kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản để kịp thời điều chỉnh chiến lược khai thác tài sản và kế hoạch kinh doanh, nhằm hạn chế tác động tiêu cực từ chu kỳ kinh tế và duy trì hoạt động ổn định.

Rủi ro lãi suất

Trong năm 2025, môi trường lãi suất toàn cầu có xu hướng nới lỏng khi Cục Dự trữ Liên bang Mỹ đã cắt giảm tổng cộng 0,75 điểm phần trăm, đưa lãi suất điều hành về mức 3,50%–3,75% vào cuối năm. Tại Việt Nam, Ngân hàng Nhà nước duy trì mặt bằng lãi suất điều hành ổn định nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Tuy nhiên, lãi suất huy động trung và dài hạn tại nhiều ngân hàng thương mại đã tăng trở lại trong nửa cuối năm 2025, phản ánh áp lực cạnh tranh huy động vốn khi nhu cầu tín dụng phục hồi. Diễn biến này tạo áp lực nhất định lên mặt bằng lãi suất cho vay, đặc biệt đối với các khoản vay trung - dài hạn. Đối với các doanh nghiệp bất động sản, việc các tổ chức tín dụng thắt chặt điều kiện cho vay hoặc điều chỉnh tăng lãi suất cho vay có thể làm gia tăng chi phí vốn và ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nguồn vốn. Bên cạnh đó, điều kiện vay vốn đối với doanh nghiệp bất động sản vẫn tương đối khắt khe, với yêu cầu cao về tài sản bảo đảm và thủ tục tín dụng, khiến khả năng tiếp cận vốn vay của các doanh nghiệp vừa và nhỏ còn hạn chế.

Nhằm giảm thiểu tác động của rủi ro lãi suất, Công ty định hướng sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức hợp lý, tăng cường quản trị dòng tiền và duy trì quan hệ hợp tác bền vững với các tổ chức tín dụng. Bên cạnh đó, Công ty rà soát và cơ cấu lại danh mục đầu tư, ưu tiên triển khai các dự án có pháp lý hoàn chỉnh và nhu cầu thị trường cao, đẩy mạnh thu hồi công nợ và tăng tốc độ quay vòng dòng tiền nhằm giảm thiểu tác động bất lợi từ biến động lãi suất và nâng cao khả năng thanh khoản trong quá trình hoạt động.

Rủi ro pháp luật

Trong năm 2025, rủi ro pháp luật chủ yếu phát sinh từ giai đoạn chuyển tiếp và triển khai thực tế khung pháp lý mới từ Luật Đất đai 2024 cùng Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023. Mặc dù định hướng điều hành của Chính phủ và Quốc hội trong giai đoạn 2024-2025 là khơi thông pháp lý và đẩy nhanh thực thi thông qua các nghị quyết "gỡ nghẽn" như Nghị quyết 171/2024/QH15 và Nghị quyết 254/2025/QH15, quá trình áp dụng trên thực tế vẫn tiềm ẩn rủi ro do độ trễ trong hướng dẫn chi tiết và sự khác biệt trong cách thực thi giữa các địa phương. Những vướng mắc này tập trung ở các khâu then chốt như giải phóng mặt bằng, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và trình tự giao - thuê đất, có thể làm kéo dài thời gian chuẩn bị dự án và ảnh hưởng đến tiến độ triển khai, dòng tiền và hiệu quả đầu tư của các doanh nghiệp bất động sản.

Do đó, Công ty tập trung triển khai các dự án có mức độ sẵn sàng pháp lý cao, đồng thời chủ động rà soát nghĩa vụ tài chính và tiến độ pháp lý của từng dự án trong bối cảnh khung pháp lý mới được áp dụng. Bên cạnh đó, Công ty tăng cường công tác quản trị pháp lý nội bộ, cập nhật kịp thời các văn bản hướng dẫn và thực tiễn áp dụng tại địa phương, cũng như phối hợp với các cơ quan quản lý và đơn vị tư vấn pháp lý nhằm hạn chế rủi ro phát sinh và đảm bảo tuân thủ pháp luật trong quá trình triển khai dự án.

Rủi ro cạnh tranh

Năm 2025, mức độ cạnh tranh trong thị trường bất động sản Việt Nam gia tăng rõ rệt khi nguồn cung phục hồi nhanh hơn so với sức cầu. Thanh khoản thị trường cải thiện nhưng vẫn ở mức hạn chế, cho thấy khả năng hấp thụ chưa theo kịp đà gia tăng của nguồn cung, dẫn đến tình trạng tồn kho gia tăng. Đồng thời, mặt bằng giá bán tiếp tục duy trì ở mức cao, đặc biệt tại các thị trường trọng điểm như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc nguồn cung mới tập trung vào phân khúc trung - cao cấp, trong khi nhu cầu thực lại nghiêng nhiều hơn về phân khúc giá vừa phải. Sự lệch pha này khiến thị trường vừa chịu áp lực cạnh tranh, vừa đối mặt với rủi ro mất cân đối cung - cầu trong ngắn hạn.

Ngoài ra, các doanh nghiệp còn phải đối mặt với áp lực cạnh tranh từ những chủ đầu tư nước ngoài có tiềm lực tài chính mạnh, kinh nghiệm quản lý và vận hành bất động sản chuyên nghiệp, cũng như sự gia tăng của các sản phẩm thay thế như căn hộ cho thuê cá nhân hay mô hình lưu trú ngắn hạn (Airbnb). Trong điều kiện tâm lý tiêu dùng còn thận trọng, sự lệch pha giữa cung và cầu đã khiến cạnh tranh trên thị trường ngày càng gay gắt, chuyển trọng tâm từ mở rộng nguồn cung sang cạnh tranh về chất lượng sản phẩm, giá bán, uy tín chủ đầu tư và khả năng hấp thụ thực tế.

Trước áp lực cạnh tranh gia tăng, Công ty định hướng tập trung nâng cao năng lực cạnh tranh thông qua cải thiện chất lượng sản phẩm và dịch vụ, tối ưu hóa thiết kế, tiện ích và công tác quản lý vận hành nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng. Công ty đồng thời chú trọng kiểm soát chi phí, xây dựng chính sách bán hàng và cho thuê linh hoạt, phù hợp với nhu cầu thị trường và khả năng chi trả của khách hàng. Bên cạnh đó, Công ty chủ động theo dõi diễn biến cung - cầu và xu hướng cạnh tranh để điều chỉnh chiến lược phát triển dự án và khai thác tài sản, qua đó giảm thiểu tác động bất lợi từ môi trường cạnh tranh và duy trì hiệu quả hoạt động trong giai đoạn tới.

Rủi ro quản trị Công ty

Rủi ro quản trị công ty phát sinh khi cơ cấu sở hữu phân tán, cơ chế kiểm soát nội bộ chưa đủ chặt chẽ và việc minh bạch thông tin không được thực hiện đầy đủ, đặc biệt trong bối cảnh thị trường bất động sản biến động và doanh nghiệp chịu áp lực về dòng tiền và chiến lược.

Cụ thể, cơ cấu cổ đông phân tán và sự gia tăng của cổ đông nhỏ lẻ có thể làm gia tăng rủi ro pha loãng quyền biểu quyết, gây khó khăn trong việc thông qua các quyết định quan trọng tại Đại hội đồng cổ đông và tiềm ẩn xung đột lợi ích giữa các nhóm cổ đông, từ đó ảnh hưởng đến tính nhất quán trong định hướng và chiến lược phát triển của Công ty. Bên cạnh đó, rủi ro xung đột lợi ích có thể phát sinh nếu các giao dịch với người có liên quan hoặc việc sử dụng thông tin nội bộ không được kiểm soát chặt chẽ, dẫn đến nguy cơ thất thoát nguồn lực và ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông bên ngoài. Ngoài ra, việc công bố thông tin không đầy đủ hoặc không kịp thời, đặc biệt liên quan đến giao dịch của người nội bộ và các bên liên quan, có thể làm suy giảm mức độ minh bạch, ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư và uy tín của Công ty trên thị trường vốn.

Để giảm thiểu các rủi ro trên, Hội đồng quản trị Công ty đang tăng cường rà soát và hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình quản trị, nâng cao vai trò giám sát của từng thành viên, đồng thời đảm bảo thực hiện đầy đủ và kịp thời các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định pháp luật, qua đó hướng tới bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông và nâng cao hiệu quả quản trị trong dài hạn.

Rủi ro môi trường

Hoạt động đầu tư, xây dựng và vận hành dự án bất động sản tiềm ẩn các rủi ro liên quan đến môi trường, bao gồm ô nhiễm tiếng ồn, bụi, nước thải, chất thải xây dựng và tác động đến hệ sinh thái khu vực dự án. Ngoài ra, các yêu cầu về bảo vệ môi trường ngày càng được siết chặt cũng có thể làm gia tăng chi phí tuân thủ và ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án nếu không được kiểm soát phù hợp.

Để hạn chế các rủi ro này, 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 khác

Công ty cũng có thể chịu ảnh hưởng từ các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, lũ lụt, cháy nổ, dịch bệnh hoặc các sự cố ngoài dự kiến khác. Đáng chú ý, trong năm 2025, Việt Nam ghi nhận mức độ thiên tai bất thường và nghiêm trọng với loạt kỷ lục về bão, áp thấp nhiệt đới và các đợt lũ lớn gây ngập sâu trên diện rộng. Các sự cố này có thể gây gián đoạn hoạt động kinh doanh, ảnh hưởng đến tiến độ dự án, làm phát sinh chi phí khắc phục và tác động đến nguồn lực của Công ty.

Để giảm thiểu tác động của các rủi ro bất khả kháng, Công ty chủ động theo dõi thông tin từ các cơ quan chức năng, xây dựng và cập nhật các phương án ứng phó phù hợp, đồng thời đầu tư vào hệ thống an toàn, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ tại các khu vực trọng yếu. Các biện pháp này nhằm hạn chế thiệt hại và đảm bảo hoạt động của Công ty được duy trì ổn định trong các tình huống phát sinh.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

02

- 24 Tình hình hoạt động kinh doanh
- 26 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án
- 28 Tình hình tài chính
- 32 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 36 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 KINH DOANH TRONG NĂM 2025

Thị trường bất động sản năm 2025

Bước sang năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam ghi nhận xu hướng cải thiện dần về tâm lý và thanh khoản, nhờ mặt bằng lãi suất duy trì ở mức hỗ trợ và khung pháp lý mới tiếp tục phát huy hiệu lực sau khi các bộ luật quan trọng như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi có hiệu lực 2024, góp phần tăng tính minh bạch và tháo gỡ các điểm nghẽn thủ tục theo lộ trình. Các đánh giá thị trường cho thấy nguồn cung và hoạt động giao dịch có dấu hiệu hồi phục, thể hiện qua số dự án được cấp phép xây dựng tăng và lượng giao dịch thành công tăng theo quý trong năm 2025. Tuy nhiên, tiến độ xử lý hồ sơ pháp lý giữa các địa phương/dự án vẫn có độ trễ, khiến khả năng triển khai các dự án phát triển mới tiếp tục phụ thuộc lớn vào thủ tục chấp thuận đầu tư và hoàn thiện quy hoạch.

Trong bối cảnh đó, An Dương Thảo Điền tập trung thích ứng theo định hướng phù hợp, tối ưu hóa danh mục sản phẩm và tập trung vào các phân khúc có tiềm năng tăng trưởng cao. Công ty đặt trọng tâm vào việc thúc đẩy doanh thu từ hoạt động cho thuê, căn hộ dịch vụ và khách sạn tại các tòa nhà hiện hữu; đồng thời thực hiện tái cơ cấu một số tài sản và kiên trì hoàn thiện pháp lý cho các dự án nhà ở. Ngoài ra, triển vọng ngành du lịch tiếp tục tích cực trong năm 2025 cũng là yếu tố nền tảng hỗ trợ nhu cầu lưu trú, qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2025

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	% tăng/giảm năm 2025 so với năm 2024
1	Doanh thu thuần	16.535	17.815	-7,19%
2	Lợi nhuận gộp	10.708	12.079	-11,35%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	7.849	3.288	138,73%
4	Lợi nhuận từ HĐKD	18.211	11.143	63,44%
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN	17.152	9.857	74,00%

Năm 2025, doanh thu thuần của Công ty đạt 16,54 tỷ đồng, giảm 7,19% so với năm 2024, phản ánh định hướng vận hành thận trọng, tập trung tối ưu hóa danh mục tài sản và ưu tiên chất lượng dòng tiền. Điểm sáng là doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh, đạt 7,85 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 138,73% so với cùng kỳ, chủ yếu nhờ ghi nhận cổ tức từ các khoản đầu tư, thu nhập tài chính và hoàn nhập dự phòng công nợ. Nhờ đó, lợi nhuận sau thuế đạt 17,15 tỷ đồng, tăng 74,00% so với năm trước.



Tình hình thực hiện so với kế hoạch

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% Thực hiện 2025/ Kế hoạch 2025
1	Tổng doanh thu	65.000	24.384	37,51%
2	Lợi nhuận trước thuế	15.000	18.187	121,25%
3	Lợi nhuận sau thuế	12.000	17.152	142,93%

Năm 2025, Công ty ghi nhận doanh thu đạt 16,54 tỷ đồng, hoàn thành 25,44% kế hoạch năm, cho thấy tiến độ thực hiện doanh thu còn hạn chế trong bối cảnh Công ty tiếp tục theo đuổi chiến lược vận hành thận trọng và tập trung tối ưu hiệu quả tài sản. Ngược lại, các chỉ tiêu lợi nhuận đều vượt kế hoạch đề ra. Cụ thể, lợi nhuận trước thuế đạt 18,19 tỷ đồng, hoàn thành 121,25% kế hoạch, trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 17,15 tỷ đồng, tương ứng 142,93% kế hoạch năm. Kết quả này chủ yếu đến từ sự gia tăng đáng kể của doanh thu tài chính, bao gồm cổ tức từ các khoản đầu tư, thu nhập tài chính và hoàn nhập dự phòng công nợ, qua đó bù đắp cho sự sụt giảm của doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

Công ty không thực hiện các khoản đầu tư lớn trong năm 2025.

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 2024	Năm 2025	% tăng/giảm năm 2025 so với năm 2024
1	Tổng doanh thu	70.360.751.440	123.624.140.223	75,70%
2	Lợi nhuận trước thuế	18.730.946.083	73.223.308.978	290,92%
3	Lợi nhuận sau thuế	17.189.550.973	57.426.956.422	234,08%



Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm năm 2025 so với năm 2024
1	Tổng doanh thu	22.147.620.363	21.258.037.451	-4,02%
2	Lợi nhuận trước thuế	5.642.151.537	9.076.189.726	60,86%
3	Lợi nhuận sau thuế	4.398.921.846	7.418.861.672	68,65%

Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm năm 2025 so với năm 2024
1	Tổng doanh thu	15.221.585	1.440.007.239	9360,30%
2	Lợi nhuận trước thuế	(2.581.416.708)	(1.562.282.929)	-
3	Lợi nhuận sau thuế	(2.581.416.708)	(1.562.282.929)	-

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	% tăng/giảm năm 2025 so với năm 2024
1	Tổng giá trị tài sản	1.096.763	1.079.949	1,56%
2	Doanh thu thuần	16.535	17.815	-7,19%
3	Lợi nhuận từ HĐKD	18.211	11.143	63,44%
4	Lợi nhuận trước thuế TNDN	18.187	9.857	84,50%
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN	17.152	9.857	74,00%



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2025	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	101,75	92,92
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	101,75	92,92
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,30	0,32
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,30	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)	%	103,73	55,33
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	1,58	0,92
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	1,58	0,92
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động SXKD/ Doanh thu thuần	%	110,14	62,55

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Trong năm 2025, khả năng thanh toán của An Dương Thảo Điền tiếp tục được cải thiện rõ rệt, với hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 101,75 lần, tăng so với mức 92,92 lần của năm 2024. Kết quả này chủ yếu đến từ việc Công ty chủ động tắt toán toàn bộ khoản vay ngân hàng nhằm tối ưu chi phí lãi vay và tận dụng nguồn lợi nhuận giữ lại. Tính đến cuối năm, nợ ngắn hạn giảm xuống còn 3,33 tỷ đồng, giảm 2,33% so với cùng kỳ. Đồng thời, Công ty gia tăng quy mô tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao, đặc biệt là tiền mặt, qua đó củng cố nền tảng thanh khoản và đảm bảo khả năng đáp ứng tốt các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Trong năm 2025, vòng quay tổng tài sản của Công ty tiếp tục duy trì ở mức 0,02 vòng, tương đương năm 2024, cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản vẫn còn hạn chế. Cụ thể, doanh thu thuần trong năm 2025 giảm 7,19% so với cùng kỳ, phản ánh hoạt động khai thác tài sản chưa thực sự phục hồi trong bối cảnh tâm lý thận trọng của doanh nghiệp và người tiêu dùng trước những biến động của thị trường. Theo đó, Công ty tiếp tục kiên định với chiến lược tối ưu hóa, 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

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục duy trì chiến lược tài chính thận trọng, với định hướng giảm dần sự phụ thuộc vào nợ vay và ưu tiên sử dụng nguồn vốn nội tại. Các chỉ tiêu cơ cấu vốn ghi nhận sự cải thiện tích cực khi hệ số Nợ/Tổng tài sản và Nợ/Vốn chủ sở hữu cùng giảm từ 0,32% tại cuối năm 2024 xuống còn 0,30% tại cuối năm 2025. Trong kỳ, nợ phải trả của Công ty tiếp tục giảm đáng kể, chủ yếu nhờ chủ trương hạn chế vay mới và chủ động thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn. Điều này giúp giảm áp lực tài chính, đồng thời hạn chế rủi ro liên quan đến biến động lãi suất trong bối cảnh thị trường còn nhiều bất định.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Trong năm 2025, các chỉ tiêu sinh lời của Công ty cải thiện rõ rệt so với năm 2024, phản ánh hiệu quả từ việc kiểm soát chi phí và gia tăng nguồn thu tài chính. Cụ thể, hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần đạt 110,14%, tăng mạnh so với mức 62,55% của năm trước, chủ yếu nhờ ghi nhận cổ tức từ các khoản đầu tư, thu nhập tài chính và hoàn nhập dự phòng công nợ. Đối với các chỉ tiêu sinh lời trên vốn, hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) và trên tổng tài sản (ROA) đều đạt 1,58%, tăng so với mức 0,92% của năm 2024, cho thấy khả năng tạo lợi nhuận trên quy mô vốn và tài sản đã được cải thiện.



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

Cổ phần



Cơ cấu cổ đông

Tính đến ngày 30/06/2025

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	93.120.803	931.208.030.000	91,88
1	Cá nhân	77.805.085	778.050.850.000	76,77
2	Tổ chức	15.315.718	153.157.180.000	15,11
II	Cổ đông nước ngoài	2.563.287	25.632.870.000	2,53
1	Cá nhân	2.538.531	25.385.310.000	2,51
2	Tổ chức	24.756	247.560.000	0,02
III	Cổ phiếu quỹ	5.666.010	56.660.100.000	5,59
	Tổng cộng	101.350.100	1.013.501.000.000	100,00

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 2025, Công ty không thực hiện mua/bán cổ phiếu quỹ.

Các chứng khoán khác

Không có



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

Tình hình thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

STT	Thời điểm tăng vốn	VĐL tăng thêm (đồng)	VĐL sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
1	Thành lập	-	32.000.000.000		
2	2010	68.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 010610/NQ/2010 ngày 10/06/2010; Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp ngày 25/06/2010
3	2012	250.000.000.000	350.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 010712/NQ/2012 ngày 30/07/2012; Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần 04 ngày 02/08/2012
4	2013	13.889.750.000	363.998.750.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2012 với tỷ lệ 4%	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 010413/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2013; Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần 6 ngày 09/09/2013
5	2014	181.999.380.000	545.998.130.000	Phát hành cổ phiếu ra công chúng với tỷ lệ phát hành 2:1	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 160314/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/03/2014; Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 45/GCN- UBCK ngày 13/06/2014 Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần 8 ngày 14/11/2014
6	09/2015	400.018.650.000	946.016.780.000	Phát hành cổ phiếu ra công chúng với tỷ lệ phát hành 1:1	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 240615/NQ-ĐHĐCĐ.HAR ngày 24/06/2015; Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 37/GCN- UBCK ngày 17/06/2015; Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần 9 ngày 13/10/2015
7	11/2015	21.748.570.000	967.765.350.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2014 với tỷ lệ phát hành 100:2,3	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 240615/NQ-ĐHĐCĐ.HAR ngày 24/06/2015; Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần 10 ngày 06/05/2016;
8	2017	43.535.650.000	1.011.301.000.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2016 với tỷ lệ phát hành 200:09	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 220617A/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2017;
9	2018	2.200.000.000	1.013.501.000.000	Phát hành Esop cho nhân viên	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 220617C/NQ-ĐHĐCĐ.HAR ngày 22/06/2017; Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, thay đổi lần 12 ngày 02/04/2018

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Tính tại ngày 31/12/2025

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.

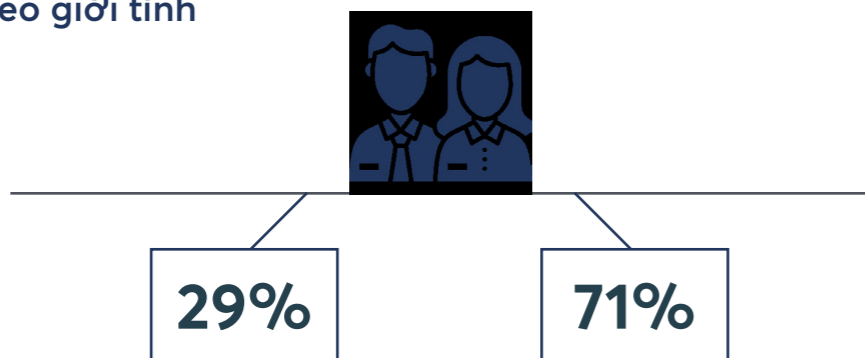
NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2025

Không có thay đổi trong ban điều hành trong năm 2025.

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
A	Theo trình độ	7	100%
1	Đại học, trên đại học	7	100%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	7	100%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	5	71,4%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	2	28,6%
C	Theo giới tính	7	100%
1	Nam	2	28,6%
2	Nữ	5	71,4%

Cơ cấu lao động theo giới tính



Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Lương bình quân (đồng/người/tháng)	14.879.000	17.970.000	16.631.005	14.871.000

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



Với định hướng xây dựng đội ngũ nhân sự vững mạnh gắn với mục tiêu phát triển bền vững, Công ty tập trung đầu tư đồng bộ vào các chính sách tuyển dụng, đào tạo – phát triển, đãi ngộ và xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, tạo điều kiện để người lao động phát huy năng lực, phát triển bản thân và gắn bó lâu dài với Công ty.



Công ty xem đào tạo là yếu tố then chốt nhằm nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng làm việc và khả năng thích ứng của người lao động trước những thay đổi của môi trường kinh doanh. Các chương trình đào tạo tập trung vào cả chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng mềm, được triển khai thông qua đào tạo nội bộ, hướng dẫn trực tiếp từ các cấp quản lý và nhân sự có kinh nghiệm, cũng như khuyến khích trao đổi, chia sẻ kiến thức giữa các phòng ban. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng phát triển năng lực quản trị cho đội ngũ quản lý, góp phần nâng cao hiệu quả điều hành và hỗ trợ mục tiêu phát triển bền vững trong dài hạn.



Công tác tuyển dụng được xác định là một trong những chiến lược quan trọng nhằm xây dựng đội ngũ nhân sự phù hợp với định hướng phát triển và văn hóa doanh nghiệp. Công ty ưu tiên lựa chọn những ứng viên có năng lực chuyên môn, tinh thần trách nhiệm và mong muốn gắn bó lâu dài. Chính sách tuyển dụng được thực hiện minh bạch, gắn liền với các chính sách đào tạo, lương thưởng và phúc lợi, nhằm đáp ứng nhu cầu nhân lực phục vụ hoạt động kinh doanh và thực thi chiến lược tăng trưởng của Công ty.



Công ty cam kết xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thân thiện, khuyến khích tinh thần sáng tạo, trách nhiệm và sự gắn kết giữa các nhân viên. Bên cạnh việc đảm bảo điều kiện làm việc và sức khỏe nghề nghiệp, Công ty chú trọng tổ chức các hoạt động nội bộ, văn hóa – thể thao và chương trình gắn kết nhằm tạo dựng bản sắc văn hóa doanh nghiệp tích cực, giúp người lao động yên tâm công tác và phát triển lâu dài.



Nhằm thu hút và giữ chân nhân sự có năng lực, Công ty xây dựng chính sách lương, thưởng và đãi ngộ công bằng, cạnh tranh, phù hợp với vị trí công việc, trình độ chuyên môn và hiệu quả làm việc của từng cá nhân. Các đóng góp và thành tích của người lao động được ghi nhận kịp thời, tạo động lực làm việc và nâng cao hiệu quả chung. Bên cạnh đó, Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ phúc lợi theo quy định pháp luật và triển khai các phúc lợi bổ sung như chăm sóc sức khỏe, nghỉ mát và các hỗ trợ khác, góp phần giúp người lao động cân bằng giữa công việc và cuộc sống.

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



Phát triển bền vững là định hướng xuyên suốt trong hoạt động của Công ty, dựa trên sự hài hòa giữa ba trụ cột môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp. Công ty cam kết lồng ghép các yếu tố bền vững vào hoạt động kinh doanh nhằm đáp ứng lợi ích của các bên liên quan và tạo ra giá trị lâu dài cho xã hội.



Tác động lên môi trường

Công ty nhận thức rõ trách nhiệm đối với môi trường trong quá trình phát triển bền vững, trong đó các tác động môi trường phát sinh chủ yếu từ hoạt động xây dựng và vận hành dự án. Ô nhiễm môi trường không chỉ ảnh hưởng đến chất lượng sống của cộng đồng mà còn tác động trực tiếp đến giá trị và sức cạnh tranh của các sản phẩm bất động sản. Do đó, Công ty cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường, thực hiện nghiêm túc công tác quản lý rác thải, nước thải sinh hoạt và đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động, đồng thời chú trọng phát triển cảnh quan và không gian xanh nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống và sức khỏe 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 2025: 419.090 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 2025: 5.564 m³

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

Chính sách liên quan đến người lao động

Số lượng lao động của Công ty tính đến 31/12/2025 là 7 người, mức lương trung bình là 14.871.000 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 2025 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

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

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



TÌNH HÌNH CHUNG

Năm 2025 tiếp tục là giai đoạn nhiều biến động đối với kinh tế toàn cầu, khi các yếu tố như xu hướng bảo hộ thương mại, chính sách thuế quan và căng thẳng địa chính trị gia tăng, ảnh hưởng đến hoạt động thương mại và dòng vốn đầu tư quốc tế. Trong bối cảnh đó, kinh tế vĩ mô Việt Nam vẫn duy trì nền tảng ổn định, với lạm phát được kiểm soát và chính sách tiền tệ được điều hành linh hoạt. Chính phủ tiếp tục triển khai các giải pháp hỗ trợ phục hồi kinh tế, thúc đẩy đầu tư công và cải thiện môi trường kinh doanh, qua đó củng cố niềm tin của nhà đầu tư và duy trì dòng vốn đầu tư nước ngoài.

Trên nền tảng này, thị trường bất động sản bắt đầu ghi nhận những tín hiệu phục hồi nhờ việc hoàn thiện khung pháp lý và cải thiện tính minh bạch. Tuy nhiên, quá trình phục hồi vẫn chưa đồng đều giữa các phân khúc, trong khi tâm lý thận trọng của nhà đầu tư và người mua tiếp tục ảnh hưởng đến thanh khoản thị trường. Trước bối cảnh đó, Công ty kiên định theo đuổi chiến lược vận hành thận trọng, tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi, tối ưu hóa nguồn lực và nâng cao hiệu quả khai thác tài sản, qua đó duy trì sự ổn định và tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.



TÌNH HÌNH TÀI SẢN

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2025		31/12/2024		%2025/2024
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	338.965	30,91%	316.956	29,35%	6,94%
Tài sản dài hạn	757.798	69,09%	762.994	70,65%	-0,68%
Tổng tài sản	1.096.763	100,00%	1.079.949	100,00%	1,56%

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 1.096,76 tỷ đồng, tăng 1,56% so với cuối năm 2024, cho thấy quy mô tài sản tiếp tục được duy trì ổn định. Cơ cấu tài sản có sự chuyển dịch nhẹ theo hướng gia tăng tỷ trọng tài sản ngắn hạn. Cụ thể, tài sản ngắn hạn đạt 338,97 tỷ đồng, chiếm 30,91% tổng tài sản, tăng 6,94% so với năm trước, phản ánh việc Công ty gia tăng các tài sản có tính thanh khoản nhằm phục vụ nhu cầu vận hành và đảm bảo dòng tiền. Trong khi đó, tài sản dài hạn đạt 757,80 tỷ đồng, chiếm 69,09% tổng tài sản, giảm nhẹ 0,68% so với năm 2024.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2025		31/12/2024		%2025/2024
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Nợ phải trả	3.331	0,30%	3.411	0,32%	-2,33%
Nợ ngắn hạn	3.331	100,00%	3.411	100,00%	-2,33%
Nợ dài hạn	0	0,00%	0	0,00%	
Vốn chủ sở hữu	1.093.432	99,70%	1.076.538	99,68%	1,57%
Tổng cộng	1.096.763	100,00%	1.079.949	100,00%	1,56%

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng nguồn vốn của Công ty đạt 1.096,76 tỷ đồng, tăng 1,56% so với cuối năm 2024. Cơ cấu nguồn vốn tiếp tục duy trì theo hướng an toàn, với nợ phải trả ở mức rất thấp, đạt 3,33 tỷ đồng, chiếm 0,30% tổng nguồn vốn và giảm 2,33% so với năm trước, toàn bộ là nợ ngắn hạn. Trong khi đó, vốn chủ sở hữu đạt 1.093,43 tỷ đồng, chiếm 99,70% tổng nguồn vốn, tăng 1,57%, chủ yếu nhờ lợi nhuận tích lũy trong kỳ. Nhìn chung, Công ty duy trì mức độ tự chủ tài chính cao với tỷ lệ đòn bẩy rất thấp, qua đó giảm thiểu rủi ro và nâng cao khả năng chống chịu trước biến động thị trường.

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 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.

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 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.

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 2026

Triển vọng kinh tế Việt Nam năm 2026 được kỳ vọng tiếp tục duy trì nền tảng tăng trưởng, tuy nhiên môi trường vĩ mô có thể biến động do tác động từ địa chính trị và giá năng lượng, qua đó gây áp lực lên lạm phát, tỷ giá và mặt bằng lãi suất, đặc biệt trong nửa đầu năm. Trong bối cảnh đó, chính sách tài khóa, với trọng tâm là đầu tư công, tiếp tục được kỳ vọng đóng vai trò trụ cột hỗ trợ tăng trưởng, trong khi chính sách tiền tệ được điều hành theo hướng cân bằng giữa ổn định vĩ mô và thúc đẩy phục hồi kinh tế.

Trên nền tảng này, thị trường bất động sản năm 2026 được đánh giá bước vào giai đoạn "chuyển nhịp và chuẩn bị tăng tốc", với động lực đến từ việc các khung pháp lý mới dần được triển khai đồng bộ, góp phần cải thiện tính minh bạch và khơi thông nguồn cung tại các dự án có pháp lý hoàn chỉnh. Tuy nhiên, rủi ro từ lãi suất và tâm lý thận trọng trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính vẫn có thể ảnh hưởng đến sức cầu ở một số phân khúc, đồng thời đặt ra yêu cầu cao hơn đối với doanh nghiệp trong việc kiểm soát chi phí và lựa chọn cơ hội đầu tư phù hợp.

Trước triển vọng đó, Công ty tiếp tục định hướng vận hành thận trọng, tập trung nâng cao hiệu quả khai thác các tài sản hiện hữu như cho thuê và căn hộ dịch vụ/khách sạn, đồng thời linh hoạt điều chỉnh chính sách giá và kênh bán nhằm duy trì tỷ lệ lấp đầy. Bên cạnh đó, Công ty ưu tiên tối ưu chi phí vận hành, bảo toàn thanh khoản và chủ động hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho các dự án trung - dài hạn, sẵn sàng triển khai khi điều kiện thị trường thuận lợi, hướng tới mục tiêu tăng trưởng bền vững và gia tăng giá trị cho cổ đông.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	
				Giá trị	%/2025
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	24.393	60.000	362,87%
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	18.187	15.000	82,48%
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	17.152	12.000	69,96%

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH

Để thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2026, 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 đang trong quá trình phục hồi và điều chỉnh.

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 2026 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 2026.

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 2025, 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 2025, 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 2025, 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

- 56 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 56 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- 58 Đánh giá tình hình quản trị Công ty
- 61 Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về các mặt hoạt động của Công ty

- Năm 2025 tiếp tục là giai đoạn nhiều biến động đối với thị trường bất động sản, đồng thời là thời điểm quan trọng để doanh nghiệp củng cố nền tảng và tái cơ cấu hoạt động. Trong bối cảnh đó, Công ty đã chủ động điều hành linh hoạt, duy trì sự ổn định tài chính và từng bước nâng cao hiệu quả hoạt động. Các mảng kinh doanh cốt lõi, đặc biệt là cho thuê bất động sản, tiếp tục được duy trì ổn định, trong khi hoạt động đầu tư được triển khai theo hướng thận trọng, ưu tiên hiệu quả và quản trị rủi ro. Các kế hoạch đề ra cơ bản được thực hiện đúng định hướng, góp phần duy trì sự phát triển bền vững của Công ty.
- Hội đồng quản trị ghi nhận những nỗ lực của Ban Điều hành trong công tác quản lý tài chính, kiểm soát chi phí và tối ưu hóa nguồn lực, qua đó cải thiện kết quả kinh doanh và củng cố nền tảng tài chính. Đồng thời, Công ty tiếp tục chú trọng phát triển nguồn nhân lực, từng bước hoàn thiện các chính sách đãi ngộ và môi trường làm việc nhằm nâng cao hiệu quả lao động, đảm bảo đời sống cho người lao động và tạo động lực gắn bó lâu dài, góp phần hỗ trợ cho chiến lược phát triển bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.

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 2025, HĐQT đã chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện và hoàn thành một số nhiệm vụ

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
- 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 2025. 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 2025, 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 2026

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 ĐHQĐĐ 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



64 Hội đồng quản trị

70 Ủy ban kiểm toán

74 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 31/12/2025

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 không điều hành	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 không điều hành	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 05/2025	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 2025

Không có.

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



Trong năm 2025, 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 2025, HĐQT đã chỉ đạo BĐH thực hiện được những nội dung như sau:

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 trình ĐHĐCĐ thường niên 2025.
- 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

Năm 2025, 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	7/7	100%	-
2	Nguyễn Nhân Bảo	7/7	100%	-
3	Ngô Tố Giao	7/7	100%	-
4	Bùi Đức Nhân	7/7	100%	-
5	Lê Thị Thu Hiền	7/7	100%	-

Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành của Hội đồng quản trị trong năm 2025

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	200125/NQ-HĐQT	20/01/2025	V/v: Phê duyệt thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2024 Công ty CP Đầu tư thương mại bất động sản An Dương Thảo Điền.
2	250225/NQ-HĐQT	25/02/2025	V/v: Chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2025.
3	280325/NQ-HĐQT	28/03/2025	V/v: Tổ chức Họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 và thông qua tài liệu họp.
4	060625/NQ-HĐQT	06/06/2025	V/v: Gia hạn hợp đồng công chứng số 029244 ngày 18/12/2023- nhận cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số: 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, tờ bản đồ số: 11, địa chỉ thửa đất: Phường Long Phước, Quận 9 (Nay là Thành phố Thủ Đức) và thửa đất số: 579, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ thửa đất: Phường Long Phước, Quận 9 (Nay là Thành phố Thủ Đức), TP.HCM.
5	160625/NQ-HĐQT	16/06/2025	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 2025
6	250725/NQ-HĐQT	25/07/2025	V/v : Phê duyệt báo cáo tình hình quản trị công ty 06 tháng đầu năm 2025
7	051225/NQ-HĐQT	05/12/2025	V/v : Họp Hội đồng quản trị Quý 4/2025

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 2025, 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 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 2025. 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 HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tên khóa đào tạo tham dự	Tổ chức đào tạo
1	Ngô Tố Giao	TV HĐQT – Kiểm TGD	Chứng nhận chương trình định hướng thành viên HĐQT	Viện thành viên HĐQT Việt Nam (VIOD)

Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán

Tính tại ngày 31/12/2025

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 2025

Không có

Số lượng các cuộc họp Ủy ban kiểm toán trong năm 2025

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

Nội dung các cuộc họp Ủy ban kiểm toán

STT	Ngày họp	Nội dung chi tiết	Kết quả
1	31/03/2025	v/v thông qua báo cáo kết quả hoạt động của UBKT năm 2024 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
2	05/08/2025	v/v thông qua báo cáo kết quả hoạt động của UBKT 06 tháng đầu năm 2025	100%

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán trong năm 2025:

Trong năm 2025, 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 ĐHCĐ: 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 2025. 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 2025, 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. Mối 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 2025, 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 2025, 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 2025, 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	302.000.000
Thu nhập của Hội đồng quản trị			
1	Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch HĐQT	64.800.000
2	Nguyễn Nhân Bảo	Phó chủ tịch HĐQT	30.600.000
3	Bùi Đức Nhân	Thành viên HĐQT	32.400.000
4	Ngô Tố Giao	Thành viên HĐQT	48.000.000
5	Lê Thị Thu Hiền	Thành viên HĐQT	48.600.000



06



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 2025.

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 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong 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 2025 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 2025, 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 sổ 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 VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

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 27 tháng 03 năm 2026

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 27 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 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 4.3 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 gia hạn là 30 tháng kể từ ngày 18/12/2023 (Theo Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 09/06/2025). 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.



ĐỖ THỊ THANH HUYỀN

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 2421-2024-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

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 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		338.965.090.778	316.955.542.421
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	34.405.255.784	4.128.457.123
1. Tiền	111		34.405.255.784	4.128.457.123
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		304.559.834.994	312.674.723.539
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	11.134.675.501	18.480.000.505
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	220.623.250.000	220.571.250.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.4	70.000.000.000	70.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	4.157.584.993	8.688.648.534
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(1.355.675.500)	(5.065.175.500)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	152.361.759
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.7	-	152.361.759
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		757.798.363.110	762.993.686.911
II. Tài sản cố định	220		80.918.052.325	81.550.366.215
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	2.092.012.325	2.724.326.215
- Nguyên giá	222		5.125.763.576	5.125.763.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.033.751.251)	(2.401.437.361)
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	264.218.072.706	268.454.877.942
- Nguyên giá	231		298.551.203.185	298.551.203.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(34.333.130.479)	(30.096.325.243)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.11	412.662.238.079	412.988.442.754
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		(4.415.761.343)	(4.089.556.668)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.096.763.453.888	1.079.949.229.332

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.331.376.187	3.410.990.195
I. Nợ ngắn hạn	310		3.331.376.187	3.410.990.195
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	753.603.100	752.965.856
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	82.954.825	177.270.146
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.7	774.483.807	412.812.481
4. Phải trả người lao động	314		174.340.445	182.530.483
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	1.545.994.010	1.267.811.229
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	-	617.600.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.093.432.077.701	1.076.538.239.137
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16	1.093.432.077.701	1.076.538.239.137
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		104.208.548.491	87.314.709.927
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		87.314.709.927	77.650.620.257
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.893.838.564	9.664.089.670
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.096.763.453.888	1.079.949.229.332

[Handwritten signature]

Người lập biểu
Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

[Handwritten signature]

Kế toán trưởng
Lê Thị Ngọc Ánh



[Handwritten signature]

Tổng Giám đốc
Ngô Tố Giao
Hà Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	16.534.995.451	17.815.218.515
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		16.534.995.451	17.815.218.515
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	5.826.794.868	5.736.700.440
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		10.708.200.583	12.078.518.075
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	7.849.189.143	3.287.880.518
7. Chi phí tài chính	22	5.4	343.293.851	634.935.456
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.089.175	95.908.647
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	3.136.259	3.588.853.851
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		18.210.959.616	11.142.609.286
11. Thu nhập khác	31	5.6	11.636	38.793.944
12. Chi phí khác	32	5.7	23.887.130	1.324.113.560
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(23.875.494)	(1.285.319.616)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		18.187.084.122	9.857.289.670
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	1.035.245.558	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		17.151.838.564	9.857.289.670
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	179	103

Người lập biểu
Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng
Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc
Ngô Tô Giao
Hà Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 03 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Theo phương pháp trực tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	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	25.420.217.845	17.028.163.670
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá dịch vụ	02	(3.133.218.509)	(2.746.363.779)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(1.280.665.023)	(1.427.718.593)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(17.089.175)	(95.908.647)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(419.200.000)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	14.224.309.496	2.790.729.495
7. Tiền chi khác cho hoạt động sản xuất kinh doanh	07	(11.749.145.116)	(3.262.619.817)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	23.045.209.518	12.286.282.329
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)
2. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	40.000.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.849.189.143	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	7.849.189.143	(30.000.000.000)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(617.600.000)	(921.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(617.600.000)	(921.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	30.276.798.661	(18.635.317.671)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.128.457.123	22.763.774.794
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	34.405.255.784	4.128.457.123

Người lập biểu
Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng
Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc
Ngô Tô Giao
Hà Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 03 năm 2026



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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.

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.

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	20,88%	20,88%	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 2025 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, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. 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 ghi sổ 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 phân 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 hiện hành với thuế thu nhập hiện hành 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 thuần.

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.

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	1.685.163.714	1.794.070.749
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.720.092.070	2.334.386.374
	34.405.255.784	4.128.457.123

4.2. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	9.779.000.000	17.104.000.000
Phải thu khách hàng khác	1.355.675.501	1.376.000.505
	11.134.675.501	18.480.000.505

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	112.000.000	60.000.000
	220.623.250.000	220.571.250.000

(*) 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 gia hạn là 30 tháng kể từ ngày 18/12/2023 (Theo Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 09/06/2025). 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.

4.4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Tôn Ngọc Hải Hà (*)	70.000.000.000	70.000.000.000
	70.000.000.000	70.000.000.000

(*) 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 70.000.000.000 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 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 VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	630.380.324	-	194.929.812	-
Ký cược, ký quỹ	13.780.000	-	13.780.000	-
Phải thu khác	3.513.424.669	-	8.479.938.722	(3.709.500.000)
Huỳnh Tường Vy	-	-	4.441.000.000	(2.220.500.000)
Vũ Thu Hà	-	-	2.978.000.000	(1.489.000.000)
Tôn Ngọc Hải Hà	3.513.424.669	-	1.060.821.918	-
Các đối tượng khác	-	-	116.804	-
	4.157.584.993	-	8.688.648.534	(3.709.500.000)

4.6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Thời gian	Giá gốc 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	Trên 3 năm	855.675.500
Hoàng Thị Hồng	Trên 3 năm	500.000.000	Trên 3 năm	500.000.000
Các đối tượng khác		-	Từ 1 - 2 năm	7.419.000.000
		1.355.675.500		8.774.675.500
		(1.355.675.500)		(5.065.175.500)

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

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Phát sinh trong năm	Phải nộp VND
Thuế GTGT	393.527.516	-	1.404.173.700	302.467.832
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	152.361.759	1.035.245.558	463.683.799
Thuế thu nhập cá nhân	19.284.965	-	142.841.072	8.332.176
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	-
	412.812.481	152.361.759	2.586.260.330	774.483.807

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	2.057.941.967	88.983.636	2.401.437.361
Tăng trong năm	-	632.313.890	-	632.313.890
- Khấu hao trong năm	-	632.313.890	-	632.313.890
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	254.511.758	2.690.255.857	88.983.636	3.033.751.251
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Tại ngày đầu năm	-	2.724.326.215	-	2.724.326.215
- Tại ngày cuối năm	-	2.092.012.325	-	2.092.012.325

Tại ngày 31/12/2025, nguyên giá TSCĐ HH đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 343.495.394 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 343.495.394 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	-	30.096.325.243	30.096.325.243
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	-	34.333.130.479	34.333.130.479
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
- Tại ngày đầu năm	142.135.275.709	126.319.602.233	268.454.877.942
- Tại ngày cuối năm	142.135.275.709	122.082.796.997	264.218.072.706

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. 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	(4.415.761.343)	393.048.589.422	(4.089.556.668)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	363.640.054.755	-	363.640.054.755	-
Công ty Cổ phần cơ khí Ngân Hàng	29.408.534.667	(4.415.761.343)	29.408.534.667	(4.089.556.668)
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	-	24.029.410.000	-
	417.077.999.422	(4.415.761.343)	417.077.999.422	(4.089.556.668)

(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 dài hạn 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 2025 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Các Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần cơ khí Ngân Hàng	TP. Hồ Chí Minh	20,88%	20,88%	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

4.12. 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	26.898.600	26.898.600	26.261.356	26.261.356
	753.603.100	753.603.100	752.965.856	752.965.856

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đỗ Việt Dũng	17.967.339	18.952.190
Ông THONGIN CHUEASING	22.849.854	4.434.581
Công ty TNHH H&M Hennes & Mauritz Việt Nam	18.921.812	18.921.812
Các đối tượng khác	23.215.820	134.961.563
	82.954.825	177.270.146

4.14. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	42.938.479	55.165.229
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	245.055.531	212.646.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.258.000.000	1.000.000.000
	1.545.994.010	1.267.811.229

4.15. 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
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	617.600.000	617.600.000	-	617.600.000	-	-
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	617.600.000	617.600.000	-	617.600.000	-	-

4.16. Vốn chủ sở hữu

4.16.1 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
Số dư đầu năm trước	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	77.650.620.257	1.066.874.149.467
Tăng trong năm trước	-	-	-	9.664.089.670	9.664.089.670
- Tăng trong năm trước	-	-	-	9.664.089.670	9.664.089.670
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	87.314.709.927	1.076.538.239.137
Số dư đầu năm nay	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	87.314.709.927	1.076.538.239.137
Tăng trong năm	-	-	-	17.151.838.564	17.151.838.564
- Lãi trong năm	-	-	-	17.151.838.564	17.151.838.564
Giảm trong năm	-	-	-	(258.000.000)	(258.000.000)
- Tạm tính thù lao HĐQT	-	-	-	(258.000.000)	(258.000.000)
Số dư cuối năm nay	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	104.208.548.491	1.093.432.077.701

4.16.2 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

4.16.3 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	16.534.995.451	17.815.218.515
	16.534.995.451	17.815.218.515

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	5.826.794.868	5.736.700.440
	5.826.794.868	5.736.700.440

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.895.143.202	3.287.240.018
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.954.045.600	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	341	640.500
	7.849.189.143	3.287.880.518

5.4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	17.089.175	95.908.647
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	326.204.675	538.999.809
Chi phí tài chính khác	1	27.000
	343.293.851	634.935.456

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.543.979.734	1.705.020.330
Chi phí vật liệu quản lý	45.765.258	54.051.657
Chi phí khấu hao tài sản cố định	506.313.890	536.384.748
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	3.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.470.626.791	714.675.657
Chi phí khác bằng tiền	141.950.586	318.518.809
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản nợ phải thu khó đòi (*)	(3.709.500.000)	256.702.650
	3.136.259	3.588.853.851

5.6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	11.636	38.793.944
	11.636	38.793.944

5.7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	-	361.065.832
Chi phí khác	23.887.130	963.047.728
	23.887.130	1.324.113.560

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	1.035.245.558	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.035.245.558	-

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	18.187.084.122	9.857.289.670
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.666.060.470	1.450.113.560
+) <i> Chi phí không được trừ</i>	23.886.874	1.324.113.560
+) <i> Khấu hao TSCĐ</i>	126.000.000	126.000.000
+) <i> Giảm lỗ theo Biên bản kiểm tra thuế kỳ 2022-2024</i>	1.516.173.596	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	13.763.464.840	11.307.403.230
+) <i> Chuyển lỗ từ năm trước</i>	10.809.419.240	11.307.403.230
+) <i> Các khoản khác</i>	2.954.045.600	-
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	6.089.679.752	-
Thu nhập từ HĐKD được ưu đãi thuế suất 17%	6.089.679.752	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	1.035.245.558	-
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD được ưu đãi (thuế suất 17%)	1.035.245.558	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	1.035.245.558	-

5.9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	17.151.838.564	9.857.289.670
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	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	17.151.838.564	9.857.289.670
<i>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)</i>	<i>95.684.090</i>	<i>95.684.090</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	179	103

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. 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.

6.2. 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.

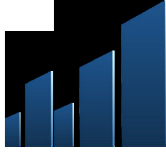
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND	
Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	64.800.000	48.600.000
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên	30.600.000	34.789.806
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	32.400.000	11.280.000
Bà Ngô Tố Giao	Thành viên	48.000.000	37.674.510
Bà Lê Thị Thu Hiền	Thành viên	48.600.000	37.800.000
Ban Điều hành			
Bà Ngô Tố Giao	Tổng Giám đốc	302.000.000	298.000.000
		526.400.000	468.144.316

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.

6.3. 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.

6.4. 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 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá quốc tế.

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 27 tháng 03 năm 2026

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 04 năm 2026

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 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh



Số điện thoại : (028) 6275 4816



Số fax : (028) 3844 2194



Website : www.adtdgroup.com