An Duong Thao Dien

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

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN MANG TRONG MÌNH NHỮNG KHÁT KHAO VÀ HOÀI BÃO TO LỚN

XÂY DỰNG CHUẨN MỰC MỚI CỦA SỰ CAO CẤP

MỤC LỤC

An Duong Thao Dien

THÔNG TIN CHUNG 5

- Thông tin khái quát
- Quá trình hình thành và phát triển
- Quá trình tăng vốn Điều lệ
- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- Mô hình hoạt động và cơ cấu quản lý
- Định hướng phát triển
- Các rủi ro

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 25

- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- Tình hình tài chính
- Cơ cấu cổ đông
- Tổ chức và nhân sự
- Báo cáo phát triển bền vững

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC 51

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tình hình tài chính
- Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- Kế hoạch phát triển trong tương lai
- Trách nhiệm về môi trường và xã hội

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 63

- Các mặt hoạt động
- Hoạt động của Ban Giám đốc
- Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

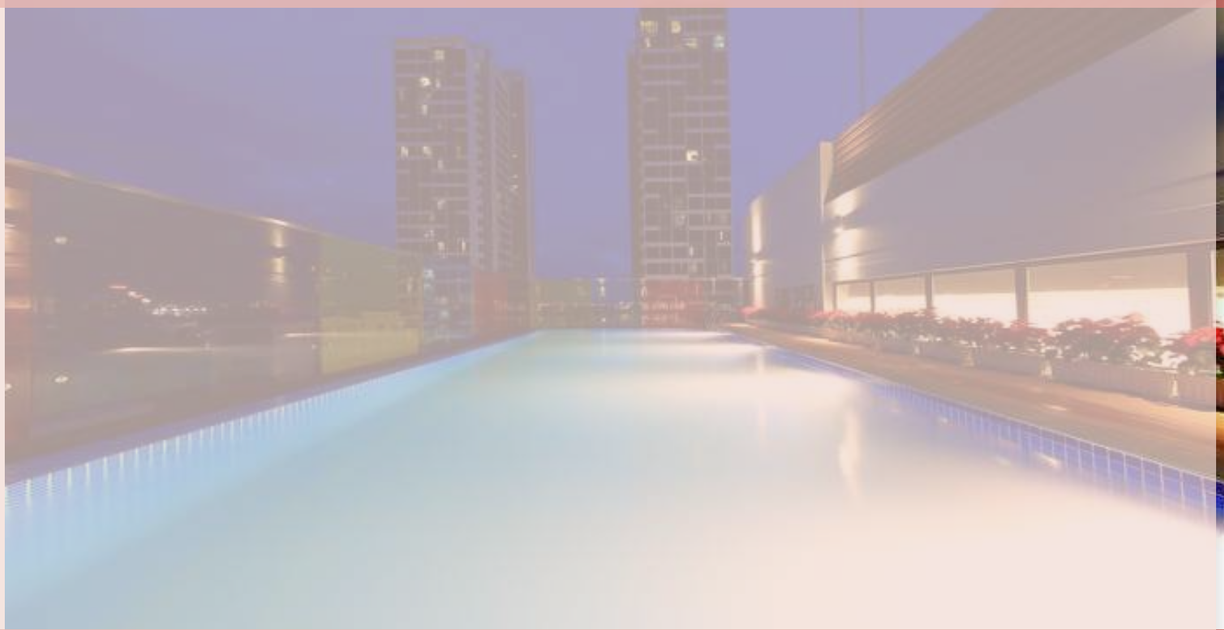
QUẢN TRỊ CÔNG TY 67

- Hội đồng quản trị
- Ban Kiểm soát
- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 75

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

THÔNG TIN CHUNG



* Thông tin khái quát
* Quá trình hình thành và phát triển
* Quá trình tăng vốn Điều lệ
* Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
* Mô hình hoạt động và cơ cấu quản lý
* Định hướng phát triển
* Các rủi ro

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	**0305087904**
Vốn điều lệ	**1.013.501.000.000 đồng**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	**1.013.501.000.000 đồng**
Địa chỉ	**Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh**
Số điện thoại	**028 6275 4816**
Số fax	**028 3822 6826**
Website	***www.adtdgroup.com***
Mã cổ phiếu	**HAR**

LOGO CÔNG TY

An DuongThao Dien

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

THÀNH LẬP

2007

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền được thành lập dưới hình thức là Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007249 do Sở kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp ngày 10/07/2007 với vốn điều lệ 32 tỷ đồng.

NIÊM YẾT

2013

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 niêm yết số: 06/2013/QĐ-SDG-HCM do Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 10/01/2013).

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

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

SỰ KIỆN KHÁC

2008

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

2009

- 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.

2010

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

2011

- Đưa vào khai thác Khu căn hộ Glenwood Apartment.

2012

- Để gia tăng quỹ đất sạch, nhận góp vốn bằng quyền sử 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.

2013

- Xây dựng khu căn hộ cao cấp Glenwood Suites;
- Tham gia góp vốn thành lập 02 Công ty: Công ty Cổ phần Cơ khí và khoáng sản Bình Định, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Ascentro;
- Thoái vốn khỏi Công ty Cổ phần Đào tạo và Kinh doanh Bất động sản Âu Lạc và Công ty Cổ phần Cơ khí và Khoáng sản Bình Định.

2014

- Đưa thêm khu căn hộ cao cấp Glenwood Residences vào khai thác;
- Ký hợp đồng hợp tác đầu tư vào dự án Biển Long Sơn Hồ Tràm, Dự án Center Point, Chuỗi khách sạn Boutique Hotel;
- Tham gia góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Long Sơn, Công ty TNHH Miền Đồng Thảo.

2015

- Đưa vào khai thác chuỗi khách sạn Boutique.

2016

- 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,...;

2017

- 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;
- Thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ thông qua Đại lý phát hành 170.000.000.000 đồng để thực hiện các dự án trên.
- Mở rộng quỹ đất ở khu vực Quận 9, TPHCM; đưa các dự án Aurora Phú Nhuận,… vào khai thác;
- Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô, Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân Hàng, Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông;
- Cơ cấu lại nguồn vốn kinh doanh, thoái vốn của HAR tại một số Công ty con và liên doanh liên kết như: Công ty TNHH Miền Đồng Thảo và Công ty Cổ phần Glenwood Horeca, Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Ascentro;
- Tiến hành mua lại trước hạn một phần trái phiếu phát hành năm 2016;
- Thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động của Công ty.

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

SỰ KIỆN KHÁC

2018

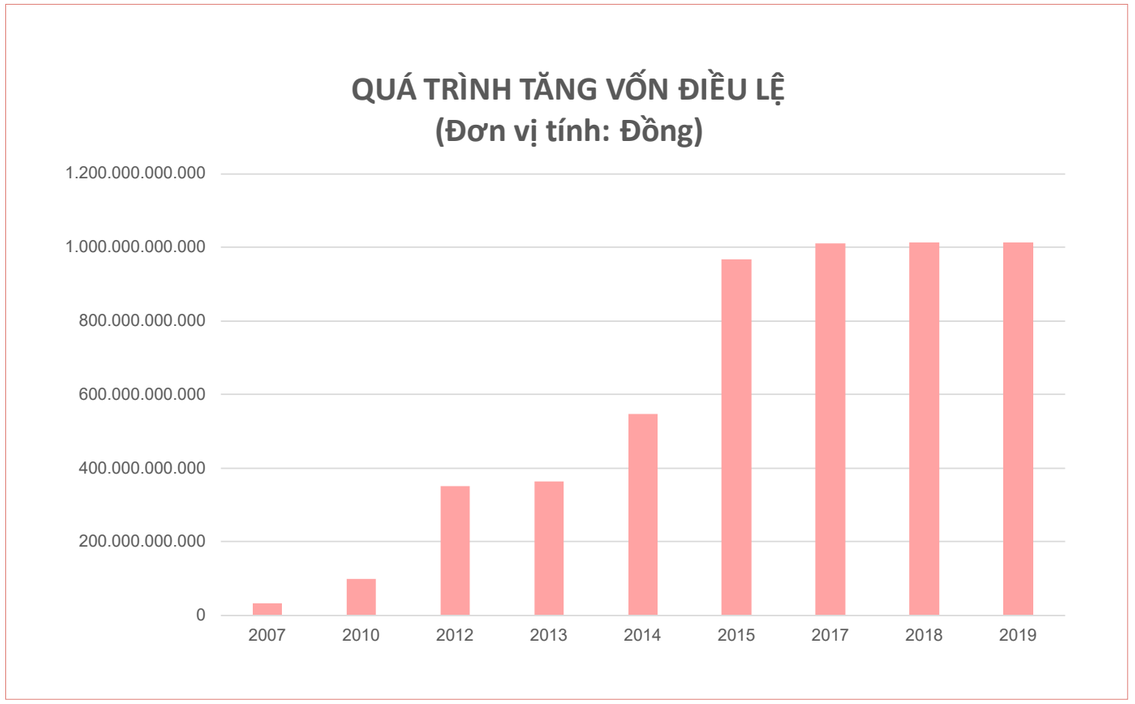
- Hoàn tất việc thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động của Công ty, tăng vốn điều lệ;
- Thực hiện mua lại trước hạn một phần trái phiếu phát hành năm 2016;
- Tăng phần vốn góp của An Dương Thảo Điền tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San 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.

2019

- Thông qua phương án mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ.

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Năm	Vốn điều lệ (Đồng)	Hình thức tăng vốn
2007	32.000.000.000	Vốn điều lệ ban đầu
2010	100.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
2012	350.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
2013	363.998.750.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2014	545.998.130.000	Phát hành ra công chúng
2015	946.016.780.000	Phát hành ra công chúng
	967.765.350.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2017	1.011.301.000.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2018	1.013.501.000.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động của Công ty
2019	1.013.501.000.000	Không thay đổi



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Các lĩnh vực hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản: Cho thuê các bất động sản chưa hoàn thành từ các dự án đầu tư, Bán các bất động sản đã hoàn thành dự án;
- Cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ, khách sạn (trên các dự án đã hoàn thành).

Các lĩnh vực kinh doanh khác

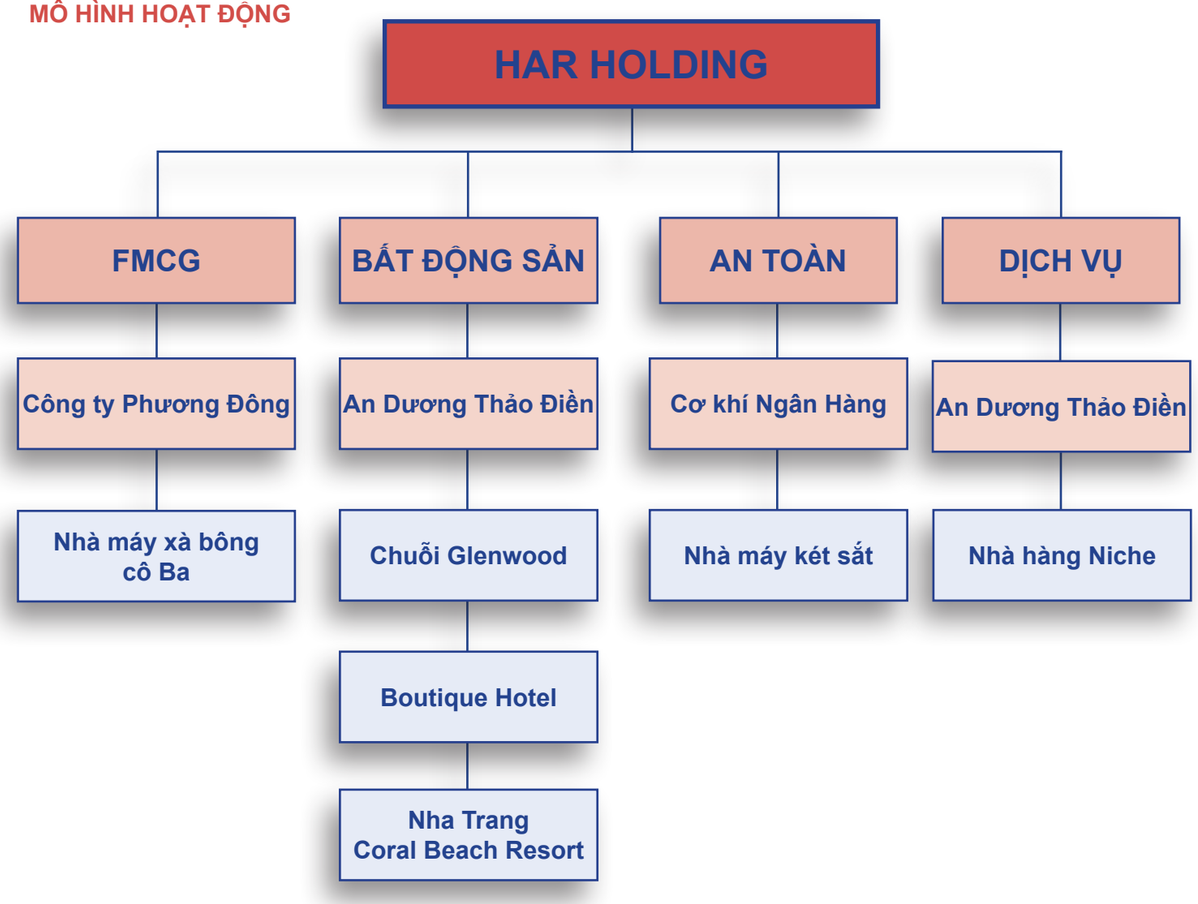
- Giáo dục, mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, đồ gỗ, vật liệu xây dựng, mua bán nông sản;
- Công ty đã dần chuyển sang mô hình Holding sau khi sáp nhập các Công ty con có đa ngành nghề như: xây dựng kho bạc, sản xuất két sắt, xe chở tiền, cho thuê BĐS, sản xuất – kinh doanh chất tẩy rửa, hóa chất,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

ĐỊA BÀN KINH DOANH

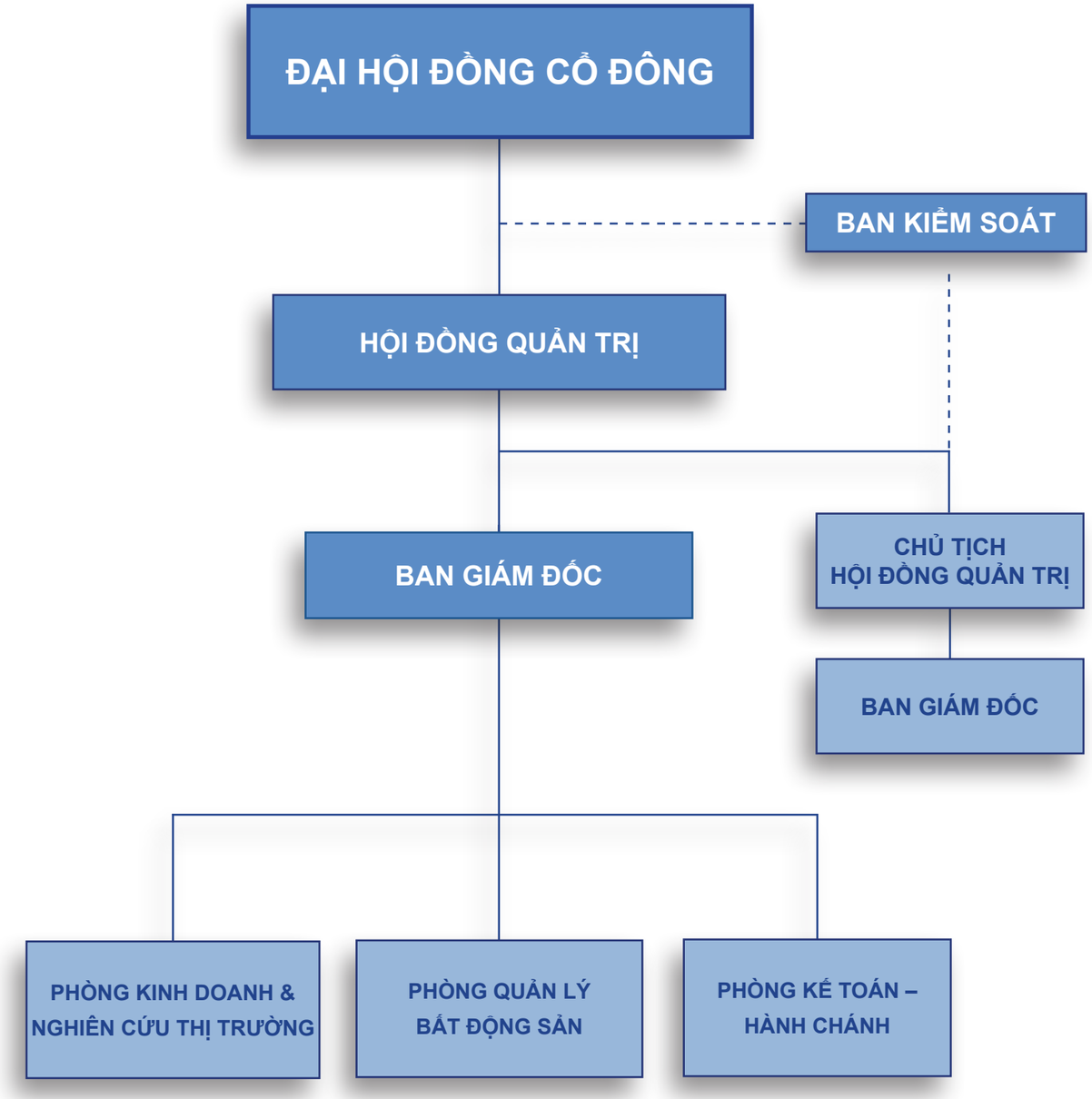
Công ty hoạt động chủ yếu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ CƠ CẤU TỔ CHỨC

MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG



CƠ CẤU TỔ CHỨC



Danh sách Công ty con, liên kết tại ngày 31/12/2019

STT	Khoản đầu tư	Mối quan hệ	Địa chỉ	Giá trị vốn góp (triệu đồng)	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô	Công ty con	Ninh Van, Thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa	144.013	99,00%	Resort, dịch vụ du lịch, ăn uống, giải trí
2	Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invesst	Công ty con	P1901 (tầng 19) Mê Linh Point tower, Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận, 1, TPHCM	42.000	100,00%	Kinh doanh, cho thuê bất động sản
3	Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Liên kết	40 Kim Biên, Phường 13, Quận 5, TPHCM	213.628	30,88%	Kinh doanh chất tẩy rửa, hóa chất, kinh doanh trung tâm thương mại.
4	Công ty Cổ phần Cơ Khí Ngân Hàng	Liên kết	07 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TPHCM	50.605	36,00%	Xây dựng kho bạc, sản xuất két sắt, xe chở tiền

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- Trở thành một tập đoàn đầu tư đa ngành, trong đó phát triển bất động sản là hoạt động kinh doanh cốt lõi;
- Mong muốn cùng đối tác trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản thương mại hàng đầu Việt Nam;
- Xây dựng tiêu chuẩn và chuẩn mực mới của phân khúc cao cấp trong ngành bất động sản, xây dựng thương hiệu và tên tuổi dựa trên chất lượng dự án và kiến trúc độc đáo, khác biệt;
- Ưu tiên lợi ích của cổ đông và khách hàng lên hàng đầu, gia tăng quy mô và lợi nhuận doanh nghiệp để đứng vào tốp các doanh nghiệp lớn trong ngành bất động sản và thị trường chứng khoán Việt Nam;
- Bên cạnh đó, An Dương Thảo Điền chú trọng nâng cao, phát triển nguồn nhân lực của Công ty, xây dựng bộ máy quản lý chuyên nghiệp hơn.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Về sản phẩm: Nâng cao chất lượng sản phẩm để làm hài lòng khách hàng

Chất lượng sản phẩm là phương pháp marketing tốt nhất cho danh tiếng và uy tín của Doanh nghiệp. Vì vậy, chất lượng sản phẩm là yếu tố quyết định đến chiến lược phát triển dài hạn của An Dương Thảo Điền. Chất lượng sản phẩm được đo lường bằng sự hài lòng trong trải nghiệm và sử dụng sản phẩm của khách hàng.

Công ty tập trung nghiên cứu sâu về thói quen của khách hàng, cũng như cập nhật các xu hướng, tiện ích mới để điều chỉnh sản phẩm phù hợp nhất với khách hàng.

Về chiến lược cạnh tranh: Liên kết để cạnh tranh và phát triển

Đối với thị trường bất động sản thương mại, An Dương Thảo Điền xác định là quy mô Công ty tương đối nhỏ vì vậy chiến lược liên kết để phát triển và cạnh tranh là phù hợp với giai đoạn hiện nay và trong tương lai.

Về hoạt động đầu tư: Liên kết các đối tác tiềm năng, tăng cường quỹ đất

An Dương Thảo Điền vẫn tiếp tục hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để thực hiện các dự án dựa trên nền tảng Công ty đang sở hữu. Đồng thời, qua quá trình hợp tác, phát triển này là thời gian Công ty học hỏi kinh nghiệm phát triển, cũng như tích lũy quy mô Doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, An Dương Thảo Điền không ngừng tích lũy gia tăng, mở rộng quỹ đất. Quỹ đất là lợi thế rất lớn đối với các doanh nghiệp phát triển bất động sản. Đây là những hoạt động cần thiết trong dài hạn để đảm bảo cho quá trình tăng trưởng Công ty, và đang được Công ty thực hiện thông qua việc thâu tóm – sáp nhập, mở rộng quy mô doanh nghiệp cũng như quỹ đất.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Về tiêu chuẩn chất lượng: Cam kết về tiêu chuẩn chất lượng đẳng cấp của sản phẩm và dịch vụ

Tiêu chuẩn là yếu tố dễ bị bỏ qua do áp lực quá trình tăng trưởng quy mô. Lúc này bộ máy quản lý khó theo kịp về tiêu chuẩn và chất lượng bị nới lỏng. An Dương Thảo Điền nhận thức đây là vấn đề cần tránh khỏi trong quá trình phát triển. Công ty tập trung ở phân khúc trung và cao cấp nên yếu tố tiêu chuẩn chất lượng dự án và dịch vụ là điều kiện sống còn của thương hiệu.

Về bộ máy tổ chức quản lý: Xây dựng bộ máy quản trị chuyên nghiệp và hiệu quả

Năm 2019 An Dương Thảo Điền vẫn giữ nguyên mô hình quản trị holding để thực thi hiệu quả chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty. Bên cạnh đó, Công ty tiến hành lựa chọn các đối tác tư vấn quản trị chuyên nghiệp để thực thi.

Về chính sách nhân sự: Con người là yếu tố quan trọng

Để phát triển chiến lược dài hạn đòi hỏi An Dương Thảo Điền phải có những nhân sự chất lượng và đầy đủ năng lực. Đây là một trong những yếu tố quan trọng hàng đầu. Công ty nhận thức rõ vấn đề này và luôn tìm kiếm, sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với định hướng tương lai. Bên cạnh đó, Công ty luôn tạo nên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và thân thiện để thu hút và giữ chân nguồn nhân lực giỏi.

Về nguồn vốn Công ty: Sử dụng nguồn vốn vay hợp lý và hiệu quả nhất

Với mục tiêu đứng đầu thị trường bất động sản, Công ty đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn và tập trung. An Dương Thảo Điền định hướng sử dụng nguồn vốn vay trong cơ cấu vốn của dự án ở mức hợp lý và an toàn đối với cơ cấu tài chính chung của doanh nghiệp. Công ty ưu tiên sử dụng các nguồn vốn vay dài hạn với chi phí hợp lý nhất có thể, đảm bảo dòng tiền hoạt động của Công ty luôn ở mức an toàn và đảm bảo các nhu cầu thanh toán.

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

An Dương Thảo Điền luôn lồng ghép các mục tiêu phát triển bền vững trong định hướng hoạt động kinh doanh của mình. Là một doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế, ngoài mục tiêu vì lợi nhuận công ty, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông, An Dương Thảo Điền còn thực hiện chia sẻ một phần lợi ích kinh tế vào các hoạt động vì môi trường, xã hội, góp phần nâng cao sự phát triển của cộng đồng xã hội trên địa bàn hoạt động của Công ty.

CÁC RỦI RO

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Trong năm 2019, nền kinh tế thế giới bị tăng trưởng chậm lại do chiến tranh thương mại Mỹ – Trung, nền kinh tế vĩ mô thế giới đang tiềm ẩn nhiều rủi ro khủng hoảng. Tuy nhiên nền kinh tế Việt Nam trong năm qua được coi như một điểm sáng, với tốc độ tăng trưởng GDP đạt 7,02%, nhờ Chính phủ Việt Nam đã đưa ra nhiều chính sách, biện pháp kịp thời để đảm bảo ổn định kinh tế – xã hội trong nước.

Là một doanh nghiệp đa ngành nghề, với hoạt động chính yếu là kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ, khách sạn thì hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ gặp sự tác động lớn bởi tốc độ tăng trưởng kinh tế. Nhu cầu của người dân cho các sản phẩm như nhà ở hay thuê căn hộ, khách sạn sẽ tăng khi nền kinh tế tăng trưởng mạnh mẽ và ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty hoạt động.

Tuy nhiên, với diễn biến phức tạp của cuộc chiến tranh thương mại Mỹ – Trung, nền kinh tế thế giới cũng như Việt Nam tiềm ẩn nhiều rủi ro, Công ty cần theo dõi sát sao diễn biến nền kinh tế trên thế giới cũng như trong nước để có những biện pháp thích ứng kịp thời, đảm bảo khả năng hoạt động lâu dài.

RỦI RO ĐẶC THÙ

Ngành nghề kinh doanh bất động sản thường sẽ gặp một số rủi ro đặc thù như sau: rủi ro đền bù giải phóng mặt bằng, đền bù chậm tiến độ thực hiện dự án,… Nguyên nhân một phần là do cơ chế, chính sách về đất đai, quy hoạch, bồi thường giải phóng mặt bằng còn nhiều bất cập và thường xuyên thay đổi. Những rủi ro này cũng sẽ dẫn đến rủi ro thanh khoản khi doanh nghiệp thực hiện đền bù.

Tuy nhiên, An Dương Thảo Điền ít gặp các rủi ro này do có trong tay quỹ đất sạch cùng các dòng sản phẩm căn hộ cao cấp. Công ty sở hữu tỷ lệ nợ trên tổng tài sản thấp, đảm bảo các khả năng thanh toán.

Mặc dù vậy, Công ty vẫn cần cẩn trọng trong công tác đảm bảo an toàn trong quá trình xây dựng cũng như công tác xin giấy phép xây dựng. Công ty cần nghiên cứu kỹ lưỡng các quy định về đầu tư, xây dựng ở địa phương, nhằm thực hiện đầy đủ quy trình và đúng quy định, đảm bảo công việc kinh doanh của Công ty suôn sẻ.

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Tất cả các doanh nghiệp khi tham gia vào thị trường bất động sản đều cần tuân thủ những bộ luật liên quan đến bất động sản, như Luật Dân sự, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở,… bên cạnh các văn bản pháp luật khác về pháp nhân như Luật Doanh nghiệp, Luật thuế, Luật Lao động. Thêm vào đó, Công ty đã tiến hành niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) từ ngày 17/01/2013, nên mọi hoạt động của Công ty cũng cần tuân theo khung pháp lý của thị trường chứng khoán.

Các văn bản pháp luật hiện nay đang trong quá trình hoàn thiện, liên tục được sửa đổi, bổ sung để phù hợp với tình hình đất nước qua từng thời kỳ. Điều này sẽ gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, vì vậy Công ty luôn tiến hành rà soát các văn bản pháp luật được sửa đổi, cập nhật những thay đổi mới nhất, để kịp thời điều chỉnh hoạt động kinh doanh của Công ty.

CÁC RỦI RO

RỦI RO CẠNH TRANH

Thị trường bất động sản luôn có sự cạnh tranh khốc liệt, với sự tham gia của hàng ngàn doanh nghiệp lớn nhỏ. Điều này sẽ dẫn đến tình trạng cung vượt cầu, có thể làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cũng như khả năng nhận diện thương hiệu của Công ty. Vì vậy, Công ty cần nâng cao chất lượng phục vụ, đẩy mạnh quảng bá các dòng sản phẩm chủ chốt, cũng như đào tạo nguồn nhân lực chất lượng và chuyên nghiệp, mang lại những dịch vụ tốt nhất cho khách hàng, nhằm góp phần củng cố thương hiệu An Dương Thảo Điền trong ngành kinh doanh bất động sản.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Trong quá trình phát triển dự án, Công ty có các hoạt động khai thác, sử dụng đất và xây dựng các toà nhà. Tuy nhiên, những hoạt động trên không tránh khỏi việc gây ảnh hưởng đến môi trường, đặc biệt là gây ô nhiễm không khí và ô nhiễm tiếng ồn. Vì vậy nên Công ty rất ý thức trong công tác bảo vệ môi trường.

Thêm vào đó, mục tiêu Công ty hướng tới là mang đến cho khách hàng môi trường sống hiện đại, trong lành, gần gũi với thiên nhiên. Điều này khiến cho việc bảo vệ môi trường có thêm một phần ý nghĩa rất lớn đối với Công ty, góp phần nâng cao vị thế của An Dương Thảo Điền trong ngành.

Trong quá trình hoạt động, Công ty hoàn toàn tuân thủ khung pháp lý của thị trường bất động sản, và càng chú trọng hơn nữa trong việc xử lý chất thải theo đúng Luật Bảo vệ Môi trường cũng như các luật khác liên quan đến môi trường.

RỦI RO KHÁC

Bên cạnh các rủi ro kinh tế, rủi ro đặc thù ngành và rủi ro pháp luật,… như trên thì trong quá trình hoạt động, Công ty cũng có thể gặp các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, lũ lụt, cháy nổ,… Đây là những rủi ro có xác suất xảy ra thấp, nhưng nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Vì vậy Công ty luôn theo dõi tình hình thời tiết qua các phương tiện thông tin đại chúng, cũng như trang bị đầy đủ thiết bị phòng cháy chữa cháy tại những nơi cần thiết, nhằm giảm đến mức tối thiểu thiệt hại nếu các rủi ro này xảy ra.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

* Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
* Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
* Tình hình tài chính
* Cơ cấu cổ đông
* Tổ chức và nhân sự
* Báo cáo phát triển bền vững

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH CHUNG

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	% so KH	% so 2018
Tổng doanh thu	201.815	150.000	163.889	109,26%	81,21%
Lợi nhuận sau thuế	11.315	40.000	6.685	16,71%	59,08%

Trong năm 2019, tổng doanh thu của Công ty đạt 163.889 triệu đồng, vượt 9,26% so với kế hoạch đề ra và giảm 18,79% so với năm 2018. Phần lớn tổng doanh thu đến từ các hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ, cụ thể là các mảng: cung cấp dịch vụ cho thuê, kinh doanh bất động sản – nhà đất và thương mại sản xuất.

Nguyên nhân khiến cho tổng doanh thu giảm so với cùng kỳ năm trước là do doanh thu thuần giảm. Thêm vào đó, Công ty không có các khoản thu tài chính (chuyển nhượng cổ phần năm 2018) và khoản thu khác (tiền huỷ cọc cho thuê căn hộ của khách hàng) như năm 2018.

Doanh thu thuần hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ vẫn chiếm phần lớn trong cơ cấu tổng doanh thu, cụ thể là các hoạt động cốt yếu của Công ty như: cung cấp dịch vụ cho thuê, kinh doanh bất động sản – nhà ở và thương mại – sản xuất.

Vì doanh thu thuần giảm và không có các khoản thu như đã nói, lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm 40,92% so với năm 2018.

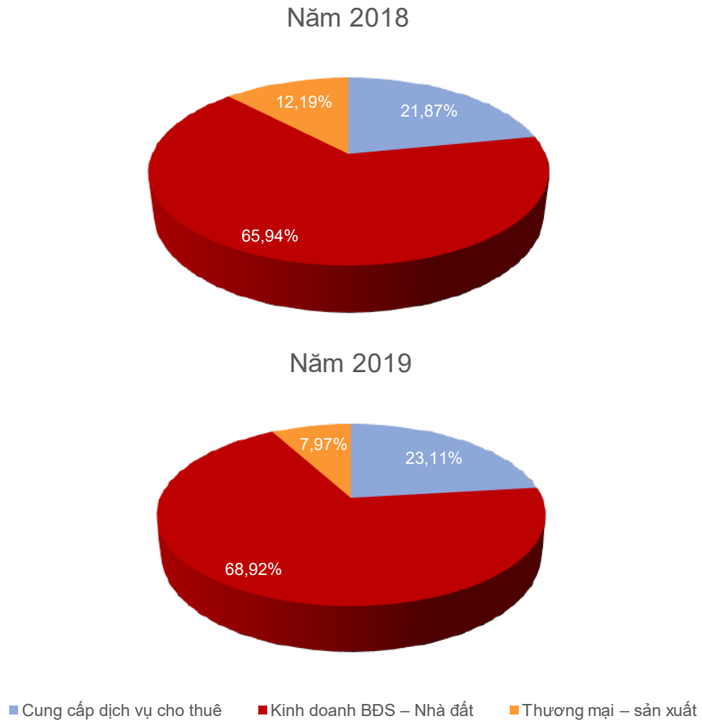
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CƠ CẤU DOANH THU THUẦN

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	2018		2019		% tăng/giảm so với năm 2018
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Cung cấp dịch vụ cho thuê	40.865	21,87%	37.726	23,11%	-7,68%
Kinh doanh BĐS – Nhà đất	123.200	65,94%	112.498	68,92%	-8,69%
Thương mại – sản xuất	22.769	12,19%	13.004	7,97%	-42,89%
Doanh thu thuần	186.834	100,00%	163.228	100,00%	-12,63%

Biểu đồ thể hiện tỷ trọng trong Doanh thu thuần

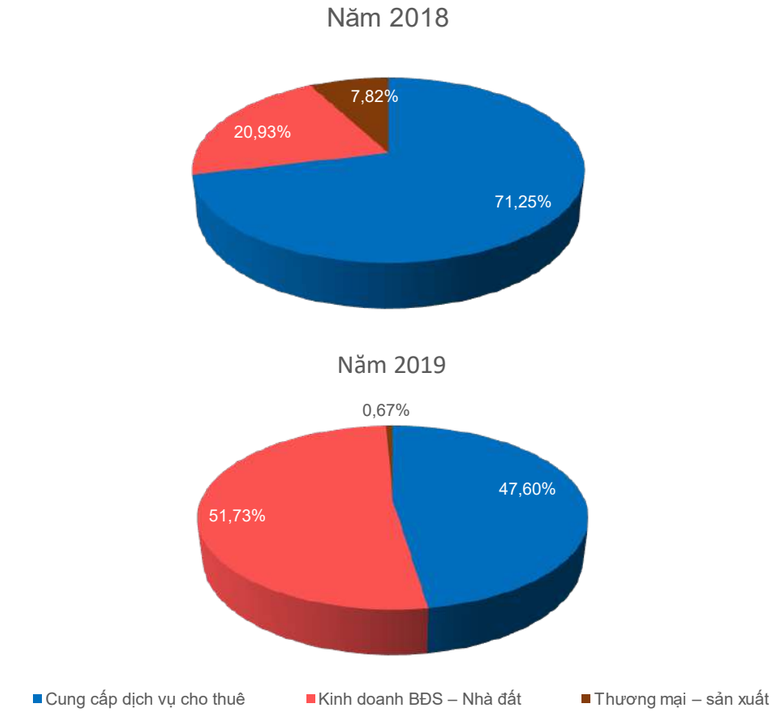


CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	2018		2019		% tăng/giảm so với năm 2018
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Cung cấp dịch vụ cho thuê	24.736	71,25%	17.379	47,60%	-29,74%
Kinh doanh BĐS – Nhà đất	7.267	20,93%	18.888	51,73%	159,91%
Thương mại – sản xuất	2.716	7,82%	244	0,67%	-91,02%
Lợi nhuận gộp	34.719	100,00%	36.511	100,00%	5,16%

Biểu đồ thể hiện tỷ trọng trong Lợi nhuận gộp



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

Trong năm 2019, An Dương Thảo Điền tiến hành cơ cấu lại danh mục đầu tư, đây là những hành động thiết thực nhằm thực hiện tốt định hướng phát triển, thực hiện mua lại một phần trái phiếu đã phát hành.

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Đánh giá chung: Tình hình hoạt động của các Công ty con và Công ty liên kết chưa thật sự đạt hiệu quả cao. Riêng Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes được trích lập thêm một khoản dự phòng 2.298.490.547 đồng, do Công ty này đang trong quá trình đầu tư xây dựng cơ bản nên chưa mang lại lợi nhuận.

Tình hình các khoản đầu tư vào Công ty con và Công ty liên kết của An Dương Thảo Điền trong năm qua không thay đổi so với năm 2018. Cụ thể như sau:

Công ty con

Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest

- Nơi thành lập và hoạt động: Thành phố Hồ Chí Minh
- Hoạt động kinh doanh: Kinh doanh bất động sản
- Số vốn góp: 42.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ lợi ích: 100%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 100%

Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô

- Nơi thành lập và hoạt động: Tỉnh Khánh Hoà
- Hoạt động kinh doanh: Nhà đất, dịch vụ
- Số vốn góp: 144.013.720.000 đồng
- Tỷ lệ lợi ích: 99%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 99%

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng

- Nơi thành lập và hoạt động: Thành phố Hồ Chí Minh
- Hoạt động kinh doanh: Thương mại, dịch vụ
- Số vốn góp: 50.605.884.667 đồng
- Tỷ lệ lợi ích: 36%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 36%

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông

- Nơi thành lập và hoạt động: Thành phố Hồ Chí Minh
- Hoạt động kinh doanh: Sản xuất, thương mại
- Số vốn góp: 213.628.054.755 đồng
- Tỷ lệ lợi ích: 30,88%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 30,88%

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes

- Nơi thành lập và hoạt động: Thành phố Hồ Chí Minh
- Hoạt động kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, xây dựng
- Số vốn góp: 28.500.000.000 đồng
- Tỷ lệ lợi ích: 5,59%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 5,59%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.180.127	1.136.767	-3,67%
2	Doanh thu thuần	186.834	163.228	-12,63%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7.824	9.867	26,11%
4	Lợi nhuận khác	7.343	78	-98,94%
5	Lợi nhuận trước thuế	15.167	9.944	-34,44%
6	Lợi nhuận sau thuế	11.315	6.686	-40,91%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	0	(*)	

(*) Nội dung chi tiết về tỷ lệ cổ tức năm 2019 sẽ được trình bày tại Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2019 của Công ty.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
1	**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	6,16	14,19
	Hệ số thanh toán nhanh	6,16	14,19
2	**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**		
	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	11,02%	7,68%
	Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	12,39%	8,32%
3	**Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**		
	Vòng quay hàng tồn kho	–	–
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,16	0,14
4	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**		
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	8,12%	4,10%
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	1,08%	0,58%
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	0,96%	0,64%
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	4,19%	6,04%

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Các chỉ về khả năng thanh toán của Công ty năm nay có sự tăng mạnh so với năm 2018, hệ số thanh toán nhanh và hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 6,16 lên đến 14,19. Nguyên nhân là do tài sản ngắn hạn tăng, trong đó chủ yếu là tăng khoản phải thu của khách hàng. Thêm vào đó nợ ngắn hạn cũng giảm so với năm 2018, do Công ty đã thanh toán khoản phải trả để nhận chuyển nhượng cổ phần vào năm 2018. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty có sự tăng trưởng mạnh thể hiện khả năng thanh toán của Công ty cho các khoản nợ ngắn hạn là rất tốt.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn của Công ty giảm nhẹ so với năm 2018, do nợ phải trả của Công ty giảm. Trong đó chủ yếu là do Công ty mua lại trái phiếu trước hạn, với tổng giá trị mua lại là 34 tỷ đồng. Các hệ số về nợ giảm cho thấy Công ty đang cẩn trọng hơn trong việc sử dụng nợ vay, chủ yếu tập trung sử dụng tiềm lực tài chính tự có.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Chỉ tiêu Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân giảm so với năm 2018, nguyên nhân là do doanh thu thuần có sự sụt giảm, trong đó chủ yếu là vì doanh thu từ kinh doanh bất động sản – nhà đất giảm 12,42%, tương đương giảm 15,3 tỷ so với cùng kỳ năm trước.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Các hệ số về lợi nhuận sau thuế năm 2019 có sụt gảm so với năm 2018, do trong năm 2018, Công ty có ghi nhận một khoản thu từ tiền bỏ cọc thuê căn hộ của khách hàng và khoản thu từ chuyển nhượng cổ phần. Tuy nhiên lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng do Công ty cân đối được chi phí quản lý doanh nghiệp, kết quả là hệ số Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần tăng từ 4,19% lên 6,04%.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CỔ PHẦN

Thông tin cổ phiếu

Vốn điều lệ: 1.013.501.000.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 101.350.100 cổ phiếu, trong đó:

- Cổ phiếu thường: 101.350.100 cổ phiếu
- Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 100.231.830 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.118.270 cổ phiếu

Dánh sách cổ đông lớn tính đến ngày 31/12/2019

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Gia Bảo	12.165.684	12,00%
2	Nguyễn Nhân Bảo	5.866.046	5,79%
3	Trịnh Thị Xuân	5.990.290	5,91%
4	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KGB	7.281.465	7,18%
5	Công ty TNHH Thai Invest International	8.157.917	8,05%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2019

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	**Cổ đông trong nước**	**5.342**	**100.005.617**	**1.000.056.170.000**	**98,67%**
	Cổ đông nhà nước	-	-	-	0,00%
	Cổ đông tổ chức	38	15.791.828	157.918.280.000	15,58%
	Cổ đông cá nhân	5.304	84.213.789	842.137.890.000	83,09%
II	**Cổ đông nước ngoài**	**32**	**226.213**	**2.262.130.000**	**0,23%**
	Cổ đông tổ chức	5	58.723	587.230.000	0,06%
	Cổ đông cá nhân	27	167.490	1.674.900.000	0,17%
III	**Cổ phiếu quỹ**	**1**	**1.118.270**	**11.182.700.000**	**1,10%**
	Tổng cộng	**5.375**	**101.350.100**	**1.013.501.000.000**	**100,00%**

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2019, Công ty không có thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Tính tới ngày 31/12/2019, số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty là 1.118.270:

- Trong năm, Công ty đã thực hiện mua: 1.118.270 cổ phiếu quỹ
- Thời gian thực hiện: từ ngày 04/12/2019 đến ngày 31/12/2019
- Giá giao dịch bình quân: 4.127 đồng/cổ phiếu
- Phương thức giao dịch: khớp lệnh trên thị trường chứng khoán

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Nhiệm kỳ	Ghi chú
1	Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	Nhiệm kỳ 2017–2022	
2	Nguyễn Nhân Bảo	Phó Chủ tịch	Nhiệm kỳ 2017–2022	
3	Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên	Nhiệm kỳ 2017–2022	
4	Lê Hồ Ánh	Thành viên	Nhiệm kỳ 2017–2022	Miễn nhiệm từ ngày 22/07/2019
5	Bùi Đức Nhân	Thành viên	Nhiệm kỳ 2017–2022	

Ông Nguyễn Gia Bảo – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- **Năm 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
- **Tổng số CP nắm giữ: 12.165.684 cổ phần, chiếm 12,00% vốn điều lệ**
  - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
  - Cá nhân sở hữu: 12.165.684 cổ phần, chiếm 12,00% vốn điều lệ

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 – Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

- **Năm 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
- **Tổng số CP nắm giữ: 5.866.046 cổ phần, chiếm 5,79% vốn điều lệ**
  - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 5.866.046 cổ phần, chiếm 5,79% vốn điều lệ

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

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Nguyễn Hải Thanh Bình – Thành viên Hội đồng quản trị

- **Năm sinh: 1984**
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân ngành Thương mại, Thạc sĩ khoa học Quản lý Dự án
- **Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ**

Quá trình công tác	
Từ 08/2004 đến 01/2005	Công tác tại Công ty TNHH Colgate – Palmolive Việt Nam
Từ 05/2006 đến 12/2007	Công tác tại Công ty Mindshare Việt Nam
Từ 01/2008 đến 05/2008	Công tác tại Công ty Cổ phần Bất động sản Westernland
Từ 06/2008 đến 12/2009	Công tác tại Phòng Phát triển Kinh doanh Quỹ đầu tư Việt Nam Emerging Capital (Úc)
Từ 03/2011 đến 04/2012	Công tác tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh
Từ 04/2012 đến nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư HFIC
Từ 09/2012 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

Ông Bùi Đức Nhân – Thành viên Hội đồng quản trị

- **Năm sinh: 1983**
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản Trị Kinh Doanh (MBA) – Trường Kinh Doanh Audencia – Pháp
- **Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ**

Quá trình công tác	
Từ 02/2006 đến 07/2007	Công tác tại Công ty Tin Học Thiên Nam
Từ 08/2007 đến 08/2011	Công tác tại Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Công Nghệ BSI
Từ 09/2011 đến 08/2013	Công tác tại Công ty CP Customer Smile
Từ 09/2013 đến 09/2014	Tham gia khóa đào tạo chương trình thạc sĩ quản trị kinh doanh tại trường kinh doanh Audencia – Pháp
Từ 12/2014 đến nay	Công ty TNHH Sản xuất Nước Giải Khát Mercury

BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ	Nhiệm kỳ	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Công Danh	Trưởng ban	Nhiệm kỳ 2017-2022	
2	Bà Trương Thị Ngọc Yến	Thành viên	Nhiệm kỳ 2017-2022	
3	Bà Khấu Thị Xuân Anh	Thành viên	Nhiệm kỳ 2017-2022	

Ông Nguyễn Công Danh – Trưởng Ban kiểm soát

- **Năm sinh: 1971**
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ khoa học
- **Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ**

Quá trình công tác	
Từ 09/1995 đến 07/1997	Cộng tác viên PTN Cơ Học ứng Dụng ĐHBK TPHCM
Từ 08/1997 đến 02/2000	Cộng tác viên Viện Máy Và Dụng Cụ Công Nghiệp IMI, Hà Nội
Từ 04/2000 đến 06/2003	Công tác tại Công Ty Cao Su Thống Nhất
Từ 06/2003 đến 06/2006	Công tác tại Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Mỹ Việt
Từ 08/2006 đến 06/2008	Nghiên cứu sinh tại Trường Đại Học Massachusetts, Hoa Kỳ
Từ 09/2008 đến 03/2010	Công tác tại Xí Nghiệp Cơ Điện CNS. Tổng Công Ty Công Nghiệp Sài Gòn
Từ 06/2010 đến nay	Công tác tại Công Ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Mạo Hiểm
Từ 09/2012 đến nay	Thành viên Ban kiểm Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

BAN KIỂM SOÁT

Bà Khấu Thị Xuân Anh – Thành viên Ban kiểm soát

- **Năm sinh: 1978**
- **Trình độ chuyên môn:** Cao đẳng Kế toán
- **Tổng số CP nắm giữ: 39.398 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ**
  - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 39.398 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ

Quá trình công tác	
Từ 03/2002 đến 08/2012	Công tác tại Công Ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Long Bảo
Từ 09/2012 đến 06/2017	Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền
Từ 07/2017 đến nay	Thành viên ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

Bà Trương Thị Ngọc Yến – Thành viên Ban kiểm soát

- **Năm sinh: 1986**
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế
- **Tổng số CP nắm giữ: 17.474 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ**

  Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

  Cá nhân sở hữu: 17.474 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ

Quá trình công tác	
Từ 04/2011 đến 07/09/2012	Nhân viên kế toán tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền
Từ 07/09/2012 đến 18/08/2014	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền
Từ 24/06/2015 đến nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ
1	Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc
2	Lê Thị Ngọc Ánh	Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Nhân Bảo – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc

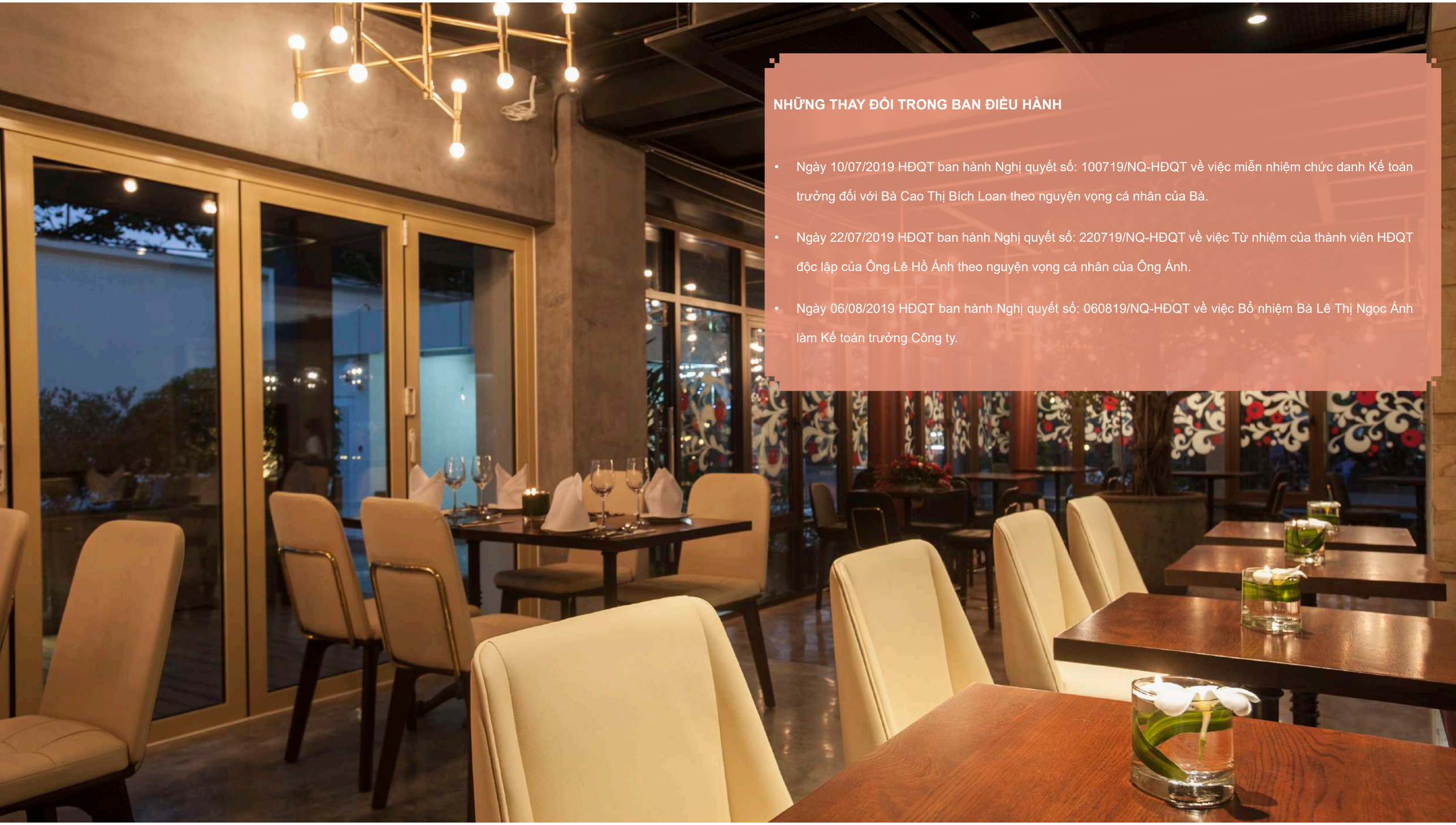
- **Thông tin đã trình bày ở phần Hội đồng quản trị**

Bà Lê Thị Ngọc Ánh – Kế toán trưởng

- **Năm sinh: 1987**
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân ngành Kế toán tài chính – Đại Học Kinh tế TPHCM
- **Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ**

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 Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

- Ngày 10/07/2019 HĐQT ban hành Nghị quyết số: 100719/NQ-HĐQT về việc miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng đối với Bà Cao Thị Bích Loan theo nguyện vọng cá nhân của Bà.
- Ngày 22/07/2019 HĐQT ban hành Nghị quyết số: 220719/NQ-HĐQT về việc Từ nhiệm của thành viên HĐQT độc lập của Ông Lê Hồ Ánh theo nguyện vọng cá nhân của Ông Ánh.
- Ngày 06/08/2019 HĐQT ban hành Nghị quyết số: 060819/NQ-HĐQT về việc Bổ nhiệm Bà Lê Thị Ngọc Ánh làm Kế toán trưởng Công ty.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

Cơ cấu người lao động

Tiêu chí đánh giá	Số lượng	Tỷ lệ
Phân theo trình độ lao động	**50**	**100,00%**
Đại học và trên đại học	10	20,00%
Cao đẳng	2	4,00%
Trung cấp và sơ cấp	3	6,00%
Lao động phổ thông	35	70,00%
Phân theo thời hạn hợp đồng	**50**	**100,00%**
Lao động không ký hợp đồng lao động	35	70,00%
Lao động không xác định thời hạn	11	22,00%
Lao động có thời hạn từ 01 – 03 năm	1	2,00%
Lao động có hợp đồng ngắn hạn dưới 01 năm	3	6,00%

Các chính sách nhân sự

Số lượng cán bộ, nhân viên Công ty vẫn ổn định qua các năm, không có sự thay đổi lớn. Mức lương trung bình đối với người lao động là 5.300.000 đồng/người/tháng.

An Dương Thảo Điền hiểu được tầm quan trọng của người lao động trong quá trình thực hiện chiến lược của Công ty, con người là yếu tố năng động nhất, có tính quyết định nhất, chính vì vậy chính sách đối với người lao động có vai trò rất quan trọng. Hệ thống quản trị chiến lược được thiết kế tốt có thể thất bại nếu vấn đề về nhân sự không được quan tâm đầy đủ. Chính sách nhân sự tốt sẽ giúp phát triển kĩ năng quản trị và trình độ người lao động, tạo ra hệ thống luật lệ và thưởng phạt khuyến khích cao, sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực nhằm đạt được mục tiêu chiến lược cũng như sự phát triển và hài lòng của những người lao động.

An Dương Thảo Điền đã xây dựng chính sách nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của Công ty về:

- **Chính sách tuyển dụng**

  Nhân sự được tuyển dụng không chỉ nhằm đáp ứng nhu cầu công việc hiện tại mà còn là nhân tố phát triển trong tương lai. Công ty xây dựng những tiêu chuẩn tuyển chọn nhân sự phù hợp với định hướng và nghiệp vụ của Công ty. Đồng thời Công ty cũng xây dựng những chính sách nhân sự khác như chính sách đào tạo và lương thưởng phúc lợi, để thu hút nhân tài.

- **Chính sách đào tạo**

  Từ nhận thức về nguồn nhân lực đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển của một doanh nghiệp, An Dương Thảo Điền luôn chú trọng việc đào tạo, nâng cao kiến thức, trình độ chuyên môn. Công ty luôn tạo mọi điều kiện để cán bộ nhân viên được phát triển bản thân, cả về chuyên môn lẫn kỹ năng mềm.

- **Chính sách lương thưởng phúc lợi**

  Chính sách về lương thưởng và phúc lợi là một trong những yếu tố khuyến khích người lao động làm việc đạt hiệu quả cao. Mức lương Công ty đưa ra hằng năm phải thực sự là một nguồn thu nhập góp phần đảm bảo đời sống người lao động, ít nhất phải phù hợp với tiêu chuẩn chung về mức sống trung bình của khu vực.

  Tiền lương, thưởng của Công ty còn dựa trên năng lực và hiệu quả làm việc của từng người lao động, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, góp phần động viên cán bộ – công nhân viên hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao đồng thời phát huy hết khả năng sáng tạo, học hỏi.

- **Chính sách đánh giá, biện pháp kiểm soát và kỷ luật**

  Công ty có biện pháp kiểm soát nghiêm ngặt việc thực hiện kỷ luật lao động của cán bộ – công nhân viên làm việc tại Công ty như: số lượng, chất lượng công việc cần đạt được, thời gian làm việc, thời gian nghỉ ngơi, giữ gìn trật tự tại nơi làm việc, an toàn lao động và vệ sinh lao động, bảo vệ tài sản và bí mật công nghệ, kinh doanh của tổ chức, các hành vi vi phạm pháp luật lao động và trách nhiệm vật chất. Nhưng trên hết, Công ty chú trọng nâng cao ý thức tự thực hiện kỷ luật của người lao động.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Về hoạt động kinh doanh

An Dương Thảo Điền không ngừng đổi mới, phát triển nhằm mang đến những sản phẩm cao cấp và chất lượng nhất cho khách hàng. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Công ty luôn nỗ lực hết mình nhằm đề ra những kế hoạch hoạt động, nhằm đảm bảo mang lại lợi nhuận và lợi ích cao nhất cho các cổ đông đã tin tưởng góp vốn cho An Dương Thảo Điền.

Về môi trường, xã hội

An Dương Thảo Điền luôn đề cao công tác sử dụng hiệu quả các nguồn lực trong hoạt động kinh doanh sản xuất, đặc biệt chú trọng việc sử dụng hợp lý các nguyên vật liệu, cùng các tài nguyên thiên nhiên như năng lượng, nước,… nhằm tiết kiệm chi phí, tối ưu hoá lợi nhuận, đồng thời góp phần bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, Công ty cũng đề cao tầm quan trọng của việc phát triển xã hội, một trong những yếu tố quan trọng cho sự phát triển bền vững.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Nguyên vật liệu chủ yếu của Công ty là các nguyên vật liệu dùng cho việc vệ sinh, bảo trì các dự án như toà nhà, văn phòng, khách sạn, nhà hàng,… mà Công ty đang phát triển. Tuy chi phí này chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ, nhưng Công ty vẫn tiếp tục xây dựng các giải pháp nhằm sử dụng nguồn lực hiệu quả hơn nữa các nguyên vật liệu, nhằm tối đa hoá lợi nhuận kinh doanh.

Tiêu thụ năng lượng

An Dương Thảo Điền có các hoạt động kinh doanh, quản lý, vận hành nhà hàng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng,… nên cần tiêu thụ nhiều điện năng, chủ yếu do hệ thống máy điều hoà, đèn điện,… Tổng chi phí sử dụng điện năm 2019 của Công ty là khoảng 1.667 triệu đồng. Công ty luôn thực hiện các chủ trương nhằm vừa tiết kiệm điện năng, vừa đảm bảo vận hành tốt các dịch vụ, tiện ích của Công ty. Bên cạnh việc sử dụng các công nghệ máy móc thân thiện với môi trường, Công ty cũng nâng cao ý thức tiết kiệm điện người lao động trong quá trình làm việc.

Tiêu thụ nước

Cũng như nhu cầu sử dụng điện năng, nhu cầu tiêu thụ nước là nhu cầu không thể thiếu trong quá trình hoạt động của nhà hàng, khách sạn mà Công ty đang quản lý, cũng như các toà nhà, căn hộ dịch vụ do Công ty phát triển và vận hành. Trong năm 2019, tổng chi phí mà Công ty phải trả cho khoản mục này là 308 triệu đồng.

Mặc dù chi phí này chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ, nhưng Công ty vẫn chú trọng sử dụng một cách hiệu quả nguồn nước. Bên cạnh mục đích giảm bớt chi phí hoạt động, An Dương Thảo Điền mong muốn có thể góp phần bảo vệ nguồn tài nguyên nước, vì hiện nay, nguồn nước đang gặp tình trạng ô nhiễm, ngập mặn,…

Bảo vệ môi trường

An Dương Thảo Điền luôn tuân thủ đúng các quy định về bảo vệ môi trường như:

- Thực hiện tốt công tác xử lý rác thải, nước thải sinh hoạt theo quy định;
- Chú trọng công tác bảo vệ môi trường xanh – sạch – đẹp, bảo đảm an toàn vệ sinh lao động.

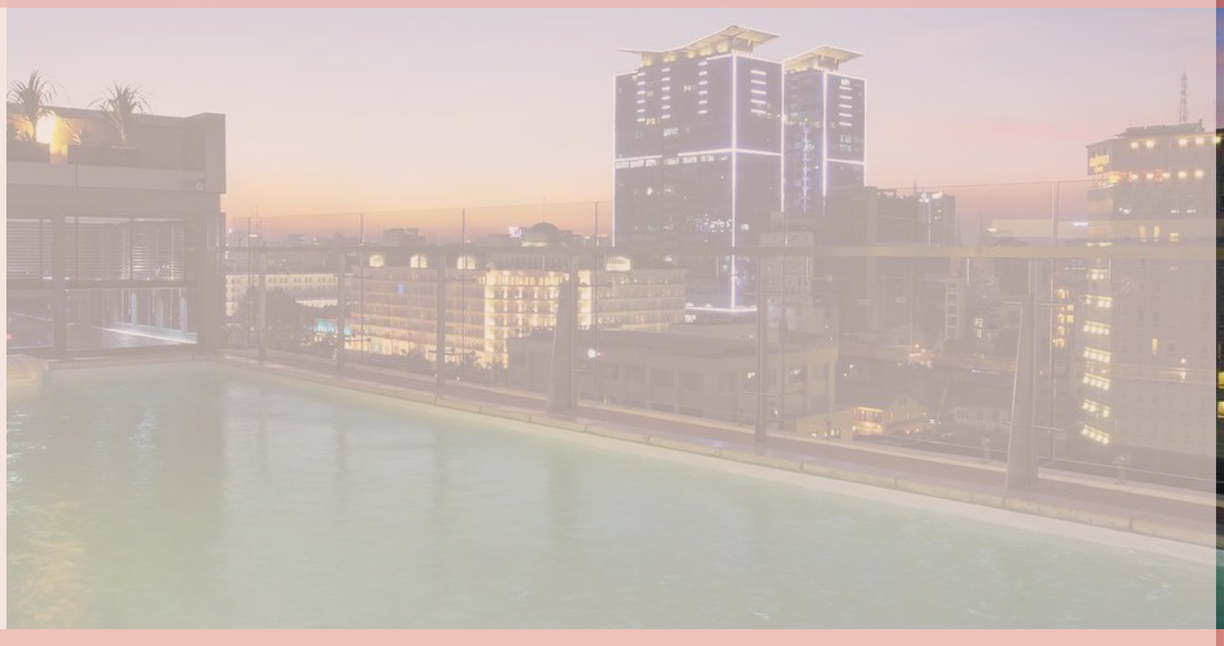
An Dương Thảo Điền luôn cố gắng mang vào các thiết kế của mình các mảng xanh, vừa mang đến sự thoải mái, thư giãn cho khách hàng, vừa giúp khách hàng sử dụng dịch vụ của An Dương Thảo Điền được gần gũi hơn với thiên nhiên.

Bên cạnh đó, Công ty chú trọng cải tạo môi trường làm việc ngày càng thoáng mát, cơ sở cảnh quan ngày càng khang trang, sạch đẹp nhằm tạo nên môi trường làm việc an toàn, thoải mái cho người lao động.

Về người lao động

An Dương Thảo Điền mang đến cơ hội việc làm cho nhiều lao động, nhằm góp phần đảm bảo an sinh xã hội cho người lao động. Công ty cũng xây dựng các chính sách lương thưởng, phúc lợi nhằm đảm bảo đời sống vật chất, tinh thần chính đáng cho người lao động, để người lao động an tâm công tác tại Công ty.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC



* Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
* Tình hình tài chính
* Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
* Kế hoạch phát triển trong tương lai
* Trách nhiệm về môi trường và xã hội

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	% so KH	% so 2018
Tổng doanh thu	201.815	150.000	163.889	109,26%	81,21%
Lợi nhuận trước thuế	15.166	50.000	9.944	19,89%	65,57%
Lợi nhuận sau thuế	11.315	40.000	6.685	16,71%	59,08%
Tỉ lệ lợi nhuận trả cổ tức	–	5%	(*)		

(*) Nội dung chi tiết về tỷ lệ cổ tức năm 2019 sẽ được trình bày tại Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2019 của Công ty.

Trong năm 2019, tổng doanh thu của Công ty đạt 163,9 tỷ đồng, giảm 18,79% so với năm 2018, chủ yếu là do:

- Doanh thu mảng kinh doanh bất động sản – nhà đất giảm: Công ty chưa triển khai việc phát triển dự án mới do chính sách cấp giấy phép xây dựng, đầu tư của các cơ quan ban ngành mất nhiều thời gian, dẫn đến tình trạng thiếu sản phẩm để đẩy mạnh hoạt động bán hàng;
- Không có ghi nhận khoản doanh thu tài chính: Công ty không chuyển nhượng cổ phần tại công ty khác trong năm nay. Trong khi năm 2018, Công ty thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng;
- Không có ghi nhận khoản doanh thu khác: Năm 2018 Công ty có ghi nhận một khoản thu từ tiền huỷ cọc căn hộ cho thuê của khách hàng.

Tuy nhiên trong năm qua, Công ty đã cân đối tốt được chi phí quản lý, nên lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 26,10% so với năm 2018.

Năm vừa qua, Công ty đã có quyết định mua lại 5 triệu cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ từ ngày 4/12/2019; tính đến 31/12/2019 số cổ phiếu quỹ của HAR là 1.118.270 cổ phiếu. Hiện nay thị giá cổ phiếu HAR đang thấp so với giá trị sổ sách, Ban Giám đốc đặt nhiều kỳ vọng quyết định này sẽ giúp bình ổn lại giá cổ phiếu Công ty trong thời gian tới; do việc giảm đi số lượng cổ phiếu đang lưu hành làm lợi nhuận mang lại trên từng cổ phiếu chắc chắn sẽ cao hơn trước, qua đó đảm bảo được giá trị vốn đầu tư cho cổ đông hiện hữu tại Công ty.

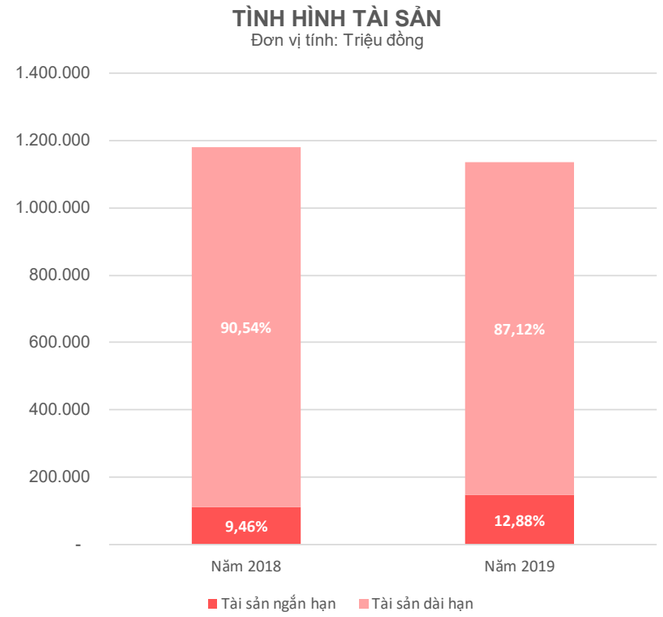
Trong thời gian tới, dù trước mắt còn nhiều khó khăn phải đối mặt nhưng kết quả kinh doanh của Công ty dự kiến có nhiều điểm thuận lợi bởi dòng tiền sẽ về tốt từ việc ghi nhận doanh thu Dự án Chung cư Cao cấp của Công ty Cổ phần Phát triển G Homes. Đây là khoản đầu tư liên doanh của HAR và Frasers; hiện Dự án đã có pháp lý hoàn chỉnh và hoàn thành bán hết hàng ra thị trường từ tháng 06/2019. Bên cạnh đó, cơ cấu vốn của Công ty từ năm 2019 đã có những thay đổi tích cực khi trong năm HAR đã hoàn thành mua lại trái phiếu trước hạn, với tổng giá trị là 34 tỷ đồng; điều này sẽ làm giảm đáng kể áp lực về chi phí tài chính đối với Công ty so với giai đoạn trước.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	%2019/2018
Tài sản ngắn hạn	**111.635**	**146.454**	**131,19%**
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.943	19.820	82,78%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	
Các khoản phải thu ngắn hạn	74.747	116.874	156,36%
Hàng tồn kho	-	-	
Tài sản ngắn hạn khác	12.945	9.761	75,41%
Tài sản dài hạn	**1.068.492**	**990.312**	**92,68%**
Các khoản phải thu dài hạn	20.000	36.630	183,15%
Tài sản cố định	230.822	135.538	58,72%
Bất động sản đầu tư	275.819	434.659	157,59%
Tài sản dở dang dài hạn	224.692	72.512	32,27%
Đầu tư tài chính dài hạn	290.145	287.005	98,92%
Tài sản dài hạn khác	27.014	23.969	88,73%
Tổng cộng tài sản	**1.180.127**	**1.136.767**	**96,33%**



Tổng tài sản của Công ty trong năm giảm nhẹ, chủ yếu là tài sản dài hạn giảm do trong năm Công ty đã thực hiện chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại phường Phước Long, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu là do khoản phải thu ngắn hạn tăng mạnh so với năm 2018.

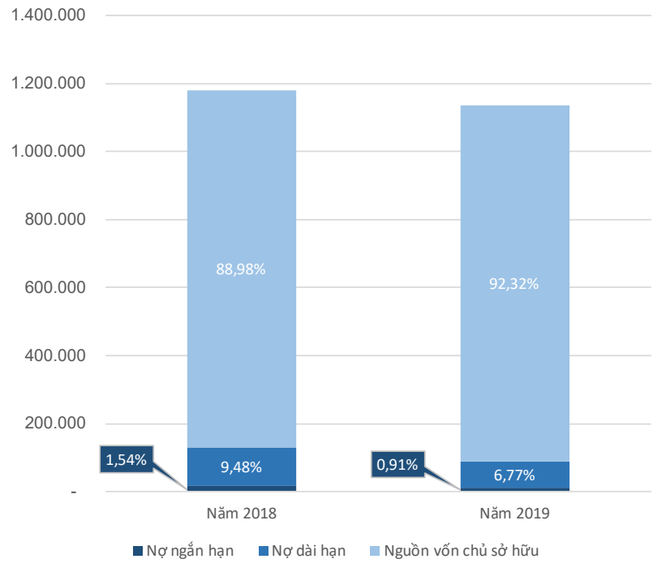
Xét trong cơ cấu tổng tài sản, mặc dù tỷ trọng tài sản dài hạn có giảm nhẹ so với năm 2018, tuy nhiên vẫn chiếm tỷ trọng cao với 90,54% trong tổng tài sản. Đây là đặc thù hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Tài sản dài hạn của Công ty chủ yếu là quyền sử dụng đất và nhà cửa. Tài sản ngắn hạn chiếm 9,46% trong đó chủ yếu là các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% 2019/2018
Nợ phải trả	**130.061**	**87.297**	**67,12%**
Nợ ngắn hạn	18.134	10.319	56,90%
Nợ dài hạn	111.927	76.978	68,78%
Nguồn vốn chủ sở hữu	**1.050.066**	**1.049.470**	**99,94%**
Vốn chủ sở hữu	1.050.066	1.049.470	99,94%
Nguồn kinh phí khác	-	-	-
Tổng cộng	**1.180.127**	**1.136.767**	**96,33%**



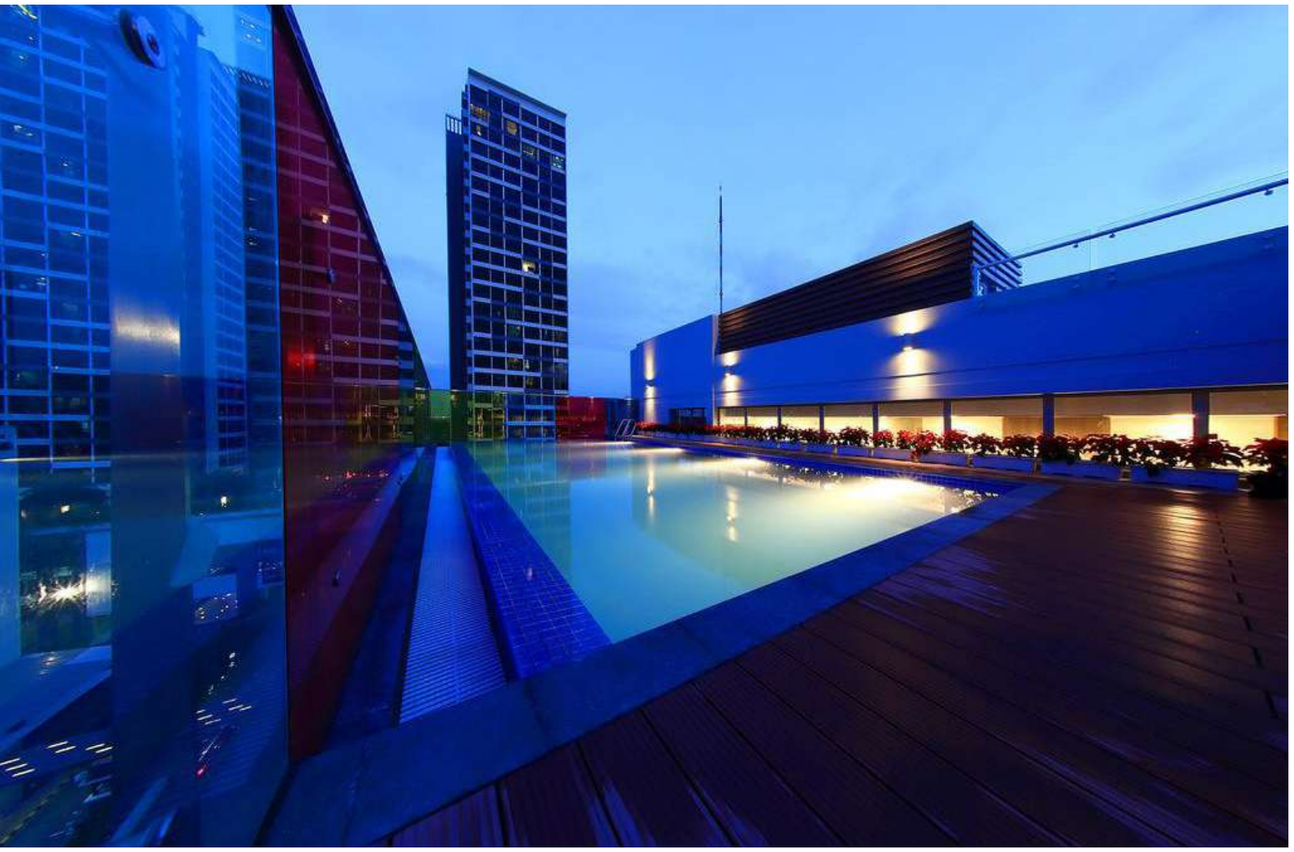
Trong năm nay, tổng nguồn vốn của Công ty giảm nhẹ 3,67% do Công ty đã giảm bớt các khoản nợ, chủ yếu là do mua lại trái phiếu đã phát hành. Bên cạnh đó, vốn chủ sở hữu giảm nhẹ do mua lại cổ phiếu quỹ.

Xét trong cơ cấu tổng nguồn vốn, tỷ trọng nợ phải trả giảm từ 11,02% xuống 7,68%, Công ty vẫn duy trì chính sách sử dụng nợ vay hợp lý và an toàn.

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

An Dương Thảo Điền tiếp tục thực hiện hoàn thiện mô hình quản trị Holding để hướng tới mục tiêu trở thành Công ty đa ngành, tuy nhiên lĩnh vực cốt lõi mà Công ty tập trung vẫn là phát triển bất động sản. Hội đồng quản trị đã phân công thành viên đại diện phần vốn góp của An Dương Thảo Điền tại các Công ty con, đồng thời tham gia điều hành, định hướng cho các Công ty con theo ngành nghề kinh doanh đặc thù, nhằm giúp các Công ty con phát triển và mang lại lợi nhuận.

Bên cạnh đó, Công ty vẫn tiếp tục duy trì cơ cấu sử dụng vốn vay an toàn, ưu tiên sử dụng các khoản vay dài hạn với chi phí hợp lý.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH NĂM 2020

Ngày 11/03/2020, Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) đã chính thức tuyên bố đại dịch toàn cầu đối với dịch viêm đường hô hấp cấp (COVID – 19) do chủng mới vi rút Corona gây ra. Năm 2020 dự kiến là một năm rất khó khăn, các ngành nghề không thiết yếu đều bị đình trệ. Tuy nhu cầu nhà ở là luôn có, nhất là ở những thành phố lớn như Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng nếu tình hình dịch kéo dài sẽ dẫn tới những tác động tiêu cực cho nền kinh tế. Khi đó, nhà đầu tư cũng như người dân sẽ thận trọng hơn trong việc đầu tư hay mua bán bất động sản.

Hiện nay tình hình dịch bệnh vẫn còn diễn biến phức tạp và chưa biết thời điểm kết thúc, nên Công ty khó dự đoán được các chỉ tiêu hoạt động cho năm 2020.

KẾ HOẠCH TRONG TƯƠNG LAI

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

- Bám sát kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra;
- Tiếp tục nghiên cứu nhu cầu của khách và liên tục nắm bắt các xu hướng mới hình thành để đưa ra các sản phẩm mới, kết hợp với các đơn vị liên kết để đa dạng hóa sản phẩm phục vụ đầy đủ dải nhu cầu của khách hàng;
- Kiểm soát chặt chẽ quy trình và chất lượng phục vụ;
- Đẩy mạnh để xây dựng thương hiệu Glenwood và Aurora, đây là những sản phẩm chủ yếu của Công ty;
- Đối với các dự án đang trong kế hoạch triển khai Ban Giám đốc hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để đảm bảo đúng tiến độ thực hiện;
- Tiếp tục mảng FMCG theo định hướng Hội đồng quản trị;
- Đặc biệt chú trọng đến khâu ổn định nhân sự, xây dựng, cải tiến các chính sách đối với cán bộ nhân viên.

TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

Vấn đề bảo vệ môi trường là một trong những vấn đề được ban lãnh đạo quan tâm hàng đầu. Bảo vệ môi trường là một trong những yếu tố quan trọng của mục tiêu phát triển bền vững của Công ty. Hằng năm, Ban lãnh đạo đều thực hiện khuyến khích nhân viên sử dụng tiết kiệm điện, nước,… trong quá trình làm việc. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng phát triển các mảng xanh trong các dự án bất động sản, nhằm tạo không gian gần gũi với thiên nhiên.

ĐỐI VỚI XÃ HỘI

Tổ chức Công đoàn của An Dương Thảo Điền thường xuyên tổ chức các phong trào, hoạt động hướng đến cộng đồng như: ủng hộ bệnh nhân nghèo, tham gia công tác xã hội,…

ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Với mục tiêu phát triển bền vững và lâu dài, con người là nhân tố không thể thiếu cho hoạt động của An Dương Thảo Điền. Con người ở đây chính là nhân sự. Lực lượng nhân sự chất lượng kết hợp cùng các sản phẩm cao cấp sẵn có, sẽ giúp cho An Dương Thảo Điền có chỗ đứng vững chắc trong ngành bất động sản. Nhận thức được tầm quan trọng này, Công ty luôn thực hiện chặt chẽ các chính sách về nhân sự, từ khâu tuyển chọn đến khâu đào tạo nhân sự, đảm bảo sàng lọc, bồi dưỡng được lực lượng nhân sự có chuyên môn cao. Bên cạnh đó, Công ty cũng luôn quan tâm đến các chính sách phúc lợi, hỗ trợ đời sống vật chất, tinh thần, để người lao động an tâm công tác tại Công ty.

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

* Các mặt hoạt động
* Hoạt động của Ban Giám đốc
* Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

An Dương Thảo Điền vẫn đang bám sát ngành nghề chủ yếu là kinh doanh bất động sản, phù hợp với định hướng Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty đang nỗ lực hoàn thiện mô hình hoạt động Holding. Trong những năm qua, An Dương Thảo Điền đã thực hiện sáp nhập và đầu tư vào các Công ty tiềm năng nhằm:

- Đa dạng hoá ngành nghề;
- Mở rộng quỹ đất sạch vốn là lợi thế của Công ty;
- Tăng khả năng phát triển các dự án lớn trong tương lai, nâng cao vị thế của Công ty trong ngành bất động sản.

Mục tiêu An Dương Thảo Điền hướng tới là trở thành tập đoàn đa ngành nghề vững mạnh, thương hiệu An Dương Thảo Điền trở thành một trong những sự lựa chọn hàng đầu của khách hàng.

CÔNG TÁC QUẢN LÝ

Công tác quản lý năm 2019 được thực hiện tốt, cụ thể:

- Thực hiện tốt công tác kiểm tra chất lượng định kỳ, quan hệ tốt với các khách hàng, hoạt động marketing được sử dụng hiệu quả nhằm đảm bảo sự tăng trưởng bền vững của công ty.
- Hoạt động marketing được triển khai hiệu quả nhằm nâng cao độ phổ biến của thương hiệu An Dương Thảo Điền và các sản phẩm do Công ty phát triển;
- Luôn duy trì tính minh bạch, công khai trong các hoạt động tài chính;
- Thực hiện báo cáo việc sử dụng nguồn vốn theo đúng quy định, nhằm cung cấp thông tin xác thực cho nhà đầu tư, nâng cao uy tín cho Công ty, tăng thêm sự tin tưởng mà nhà đầu tư dành cho Công ty: đây là yếu tố cốt lõi tạo nên thương hiệu của An Dương Thảo Điền.

CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC

Trong năm qua, các hoạt động vì cộng đồng được Công ty chú trọng nhằm chia sẻ một phần lợi nhuận cho sự phát triển của xã hội. Bên cạnh đó, An Dương Thảo Điền duy trì, phát triển văn hoá Công ty và đã xây dựng được hình ảnh đẹp tại nơi đang hoạt động.

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Trong năm 2019, hoạt động kinh doanh của Công ty không gặp thuận lợi, làm cho doanh thu có phần sụt giảm so với năm 2018. Tuy nhiên Hội đồng quản trị đánh giá cao sự quyết tâm và nỗ lực cho Ban Giám đốc trong việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, với thành tích vượt 9,26% kế hoạch tổng doanh thu. Hội đồng quản trị hy vọng Ban Giám đốc duy trì quyết tâm và nỗ lực của mình để đạt được kết quả tốt hơn trong năm tài chính tiếp theo.

Thêm vào đó, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban Giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ quản lý của mình, cụ thể:

- Điều hành Công ty hoạt động đúng với quy định của pháp luật cũng như Điều lệ Công ty;
- Phản hồi kịp thời và lên kế hoạch phân công cấp dưới thực thi nhanh chóng những chỉ đạo của Hội đồng quản trị;
- Báo cáo đầy đủ tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình thị trường thực tế lên Hội đồng quản trị, đồng thời đề xuất những ý kiến đóng góp thiết thực cho hoạt động của Công ty;
- Có sự quan tâm sâu sát đối với các hoạt động phát triển dự án hiện hữu;
- Tổ chức tốt các hoạt động giới thiệu dự án, tiếp xúc đối tác, phục vụ khách hàng chu đáo. Xây được hình ảnh chuyên nghiệp trong mắt đối tác và uy tín đối với khách hàng;
- Triển khai tốt công tác bán hàng và cung cấp dịch vụ, duy trì tỷ lệ lấp đầy cao
- Công tác báo cáo, giải trình đối với cơ quan quản lý được Ban điều hành tiến hành đúng, đủ và kịp thời, tuân thủ các quy định của Nhà nước;
- Chỉ đạo tốt các hoạt động về phát triển xã hội nhằm xây dựng hình ảnh Công ty đẹp hơn trong mắt cộng đồng.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

* Hội đồng quản trị
* Ban Kiểm soát
* Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các buổi họp của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất nhằm nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện, đồng thời đánh giá kết quả kinh doanh và đánh giá những thuận lợi và khó khăn của thị trường để kịp thời đưa ra những quyết sách thích hợp. Nội dung các cuộc họp chủ yếu là các vấn đề sau:

- Phối hợp với Ban Kiểm soát để giám sát công tác thực hiện các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Quyết định của Hội đồng quản trị;
- Giám sát và nhắc nhở việc thực hiện công bố thông tin theo quy định của Uỷ Ban Chứng khoán Nhà Nước;
- Chỉ đạo công tác chuẩn bị, tổ chức đại hội cổ đông;
- Đánh giá trị trường và đề ra các kế hoạch hoạt động kinh doanh;
- Kiểm tra, đôn đốc Ban giám đốc thực hiện tốt công tác quản lý Công ty, bám sát theo Kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra;
- Thẩm định, cho ý kiến đối với những kế hoạch do Ban Giám đốc đề xuất.

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị đã tiến hành 13 phiên họp, cụ thể như sau:

Stt	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Số buổi họp Hội đồng quản trị tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	13/13	100%	
2	Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên	13/13	100%	
3	Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên	13/13	100%	
4	Ông Lê Hồ Ánh	Thành viên	6/13	100%	Miễn nhiệm từ ngày 22/07/2019
5	Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	13/13	100%	

Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2019

Các Nghị quyết và Quyết định được đề ra dựa trên sự thống nhất, đồng thuận của các thành viên Hội đồng quản trị, đảm bảo thực hiện theo đúng Điều lệ của Công ty. Nội dung các nghị quyết Hội đồng quản trị năm 2019 như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	110319/QĐ	11/03/2019	V/v: Chấm dứt hoạt động chi nhánh
2	120319/NQ-HĐQT	12/03/2019	V/v: Chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
3	190419/NQ-HĐQT	19/04/2019	V/v: Tổ chức họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2019
4	030619/QĐ-HĐQT	03/06/2019	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 2019
5	010719/NQ-HĐQT	01/07/2019	V/v: Chuyển tài sản cố định vô hình sang hàng hóa bất động sản
6	100719/NQ-HĐQT	10/07/2019	V/v: Miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng
7	220719/NQ-HĐQT	22/07/2019	V/v: Từ nhiệm của thành viên HĐQT độc lập
8	060819/NQ-HĐQT	06/08/2019	V/v: Bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng
9	011019A/NQ-HĐQT	01/10/2019	V/v: Thông qua kế hoạch “mua lại trước hạn một phần trái phiếu phát hành năm 2016”
10	011019/NQ-HĐQT	01/10/2019	V/v: Mua lại trước hạn một phần trái phiếu phát hành năm 2016
11	081019/NQ-HĐQT	08/10/2019	V/v: Mua lại trước hạn một phần trái phiếu phát hành năm 2016
12	311019/NQ-HĐQT	31/10/2019	V/v: Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty
13	071119/NQ-HĐQT	07/11/2019	V/v: Thông qua phương án mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ
14	161119/NQ-HĐQT	16/11/2019	V/v: Bán thanh lý xe Ôtô Ford
15	021219/NQ-HĐQT	02/12/2019	V/v: Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại: Phường Long Phước, Quận 9, TPHCM

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Năm 2019, Hội đồng quản trị chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị trong năm, có những ý kiến đóng góp thiết thực và thể hiện tinh thần độc lập.

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

Hiện tại các thành viên Hội đồng quản trị chưa có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty. Tuy nhiên với trình độ chuyên môn và kinh nghiệm của mình, các thành viên Hội đồng quản trị đảm bảo tốt công tác quản lý Công ty. Trong thời gian tới, khi có các lớp tập huấn, Hội đồng quản trị sẽ cử thành viên tham dự.

BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm qua, Ban kiểm soát đã thực hiện tốt nhiệm vụ và chức năng của mình với tinh thần trách nhiệm cao nhất, đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.

Ban kiểm soát tổ chức tổng cộng 02 cuộc họp trong 2019, cụ thể như sau:

STT	Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Nguyễn Công Danh	Trưởng ban	02	100%
2	Bà Trương Thị Ngọc Yến	Thành viên	02	100%
3	Bà Khấu Thị Xuân Anh	Thành viên	02	100%

Nội dung các buổi họp tập trung vào các vấn đề sau:

- Giám sát tình hình hoạt động tài chính của Công ty;
- Giám sát Hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành;
- Giám Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, các cán bộ quản lý khác và cổ đông Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kết quả giám sát tình hình hoạt động tài chính của công ty

- Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành;
- Các báo cáo tài chính năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội;
- Ý kiến của kiểm toán viên về báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019: Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019 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 hợp nhất.

Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị

- Năm 2019, Hội đồng quản trị đã tiến hành họp 13 cuộc họp và ban hành các quyết định, nghị quyết để Tổng Giám đốc có cơ sở triển khai tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019;
- Hoạt động của Hội đồng quản trị thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Các thành viên Hội đồng quản trị đều có những ý kiến đóng góp thiết thực cho Công ty; các quyết định là quyết định chung và được sự đồng thuận cao giữa các thành viên trong Hội đồng quản trị;
- Hội đồng quản trị phối hợp và tạo điều kiện cho Ban kiểm soát thực hiện hoạt động giám sát của mình.

Giám sát hoạt động của Ban điều hành

- Ban điều hành đã nỗ lực để hoàn thành các nhiệm vụ chỉ tiêu được giao phó;
- Ban điều hành có những cải tiến về công tác quản lý điều hành, xây dựng bộ máy quản trị chuyên nghiệp và hiệu quả hơn để thực hiện mục tiêu, định hướng của Công ty;
- Kiện toàn cơ cấu tổ chức, nhân sự của công ty nhằm tạo tính ổn định, làm nền tảng cho việc quản trị công ty ngày càng hiệu quả.

Báo cáo đánh giá sự phối hợp giữa ban kiểm soát và hội đồng quản trị, ban giám đốc và cổ đông

- Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị trên tinh thần hợp tác đã phối hợp kịp thời trong những trường hợp cần thiết để hoạt động công ty vừa được tiến hành đúng quy định của pháp luật vừa đáp ứng được yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông;
- Trong năm 2019 Ban kiểm soát không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông về sự sai phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và cán bộ quản lý Công ty trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Tổng mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2019 là 196.049.988 đồng.

Chức danh	Mức chi (đồng/năm)
Chủ tịch Hội đồng quản trị	27.000.000
Thành viên Hội đồng quản trị	85.650.000
Trưởng Ban Kiểm soát	23.400.000
Thành viên Ban Kiểm soát	59.999.988

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Không có

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Không có

VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty cam kết tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

* Ý kiến kiểm toán
* Báo cáo tài chính được kiểm toán

Vietland Limited

02 Huynh Khuong Ninh Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (84-28) 3910 5401 / Fax: (84-28) 3910 5402
Ha Noi Branch: Room 806, 17T3 Building, Hoang Dao Thuy Road,
Cau Giay Dist, Ha Noi City
Tel: (84-24) 6285 9222 / Fax: (84-24) 6285 9111
Email: hanoi@vietlandaudit.com.vn

Số: 0204 /2020/BCTC-KTV/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất 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 01/04/2020, từ trang 03 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của 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 hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019 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 hợp nhất.

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2020

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn
Đất Việt tại Hà Nội

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN - TƯ VẤN ĐẤT VIỆT TẠI HÀ NỘI

NGUYỄN THÀNH NAM – Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3528-2016-037-1

CHU NGỌC TUẤN - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3107-2020-037-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**146.454.307.438**	**111.635.182.130**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**19.819.500.516**	**23.943.399.415**
1. Tiền	111		19.819.500.516	23.943.399.415
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**116.873.576.817**	**74.746.409.434**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	107.520.284.660	28.972.820.786
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	8.784.908.824	14.761.660.848
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	12.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	568.383.333	18.511.927.800
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**9.761.230.105**	**12.945.373.281**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	25.019.000	10.487.101
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.519.864.151	12.717.981.644
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.14	216.346.954	216.904.536
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**990.312.228.140**	**1.068.491.496.707**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**36.630.000.000**	**20.000.000.000**
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	36.630.000.000	20.000.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**135.537.549.121**	**230.822.259.876**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	2.963.229.225	4.132.060.739
- Nguyên giá	*222*		*5.404.063.576*	*6.559.513.576*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(2.440.834.351)*	*(2.427.452.837)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	132.574.319.896	226.690.199.137
- Nguyên giá	*228*		*150.746.898.861*	*240.755.989.770*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(18.172.578.965)*	*(14.065.790.633)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.9**	**434.658.632.498**	**275.818.742.966**
- Nguyên giá	231		460.845.940.164	292.666.703.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26.187.307.666)	(16.847.960.426)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**72.512.384.870**	**224.692.266.444**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	72.512.384.870	224.692.266.444
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.11**	**287.004.598.976**	**290.144.676.521**
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		264.085.732.226	264.927.319.224
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.500.000.000	28.500.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.581.133.250)	(3.282.642.703)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**23.969.062.675**	**27.013.550.900**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	126.870.385	94.946.702
5. Lợi thế thương mại	269		23.842.192.290	26.918.604.198
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.136.766.535.578**	**1.180.126.678.837**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**87.296.744.929**	**130.060.986.019**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**10.318.736.900**	**18.133.996.733**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	2.340.840.962	3.030.072.660
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		432.435.523	92.094.188
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	3.447.435.327	3.716.635.487
4. Phải trả người lao động	314		352.709.143	419.127.615
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	1.374.450.000	2.012.479.306
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	151.352.277
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	1.855.332.579	7.844.635.184
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	515.533.366	867.600.016
II. Nợ dài hạn	**330**		**76.978.008.029**	**111.926.989.286**
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	477.155.000	618.725.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	75.939.000.000	110.835.233.349
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		561.853.029	473.030.937
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.049.469.790.649**	**1.050.065.692.818**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.049.469.790.649**	**1.050.065.692.818**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17	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	V.17	(469.161.000)	(469.161.000)
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.17	2.364.360.510	2.364.360.510
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.17	(7.119.244.348)	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.17	40.601.006.553	34.079.902.985
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*34.113.299.981*	*20.879.172.105*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*6.487.706.572*	*13.200.730.880*
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		591.828.934	589.590.323
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.136.766.535.578**	**1.180.126.678.837**

Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc
Ngày 01 tháng 04 năm 2020

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

MẪU SỐ B 02-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**163.236.076.388**	**186.843.341.286**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	8.181.818	9.240.666
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	**VI.1**	**163.227.894.570**	**186.834.100.620**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	126.716.704.376	152.115.179.177
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**36.511.190.194**	**34.718.921.443**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	268.486.556	7.244.194.555
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	12.930.692.888	14.536.458.656
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*10.326.202.339*	*11.717.070.720*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		(841.586.998)	682.822.212
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	451.590.870
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	13.140.631.428	19.834.036.439
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**9.866.765.436**	**7.823.852.245**
12. Thu nhập khác	31		385.104.700	7.728.534.397
13. Chi phí khác	32		307.481.707	385.693.317
14. Lợi nhuận khác	**40**	VI.7	**77.622.993**	**7.342.841.080**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**9.944.388.429**	**15.166.693.325**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	3.169.571.162	3.378.464.039
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		88.822.092	473.030.937
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**6.685.995.175**	**11.315.198.349**
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.683.756.564	11.380.507.796
- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		2.238.611	(65.309.447)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	66	112

Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc
Ngày 01 tháng 04 năm 2020

Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính thúc ngày 31/12/2019

MẪU SỐ B 03-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**9.944.388.429**	**15.166.693.325**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		17.316.120.661	18.431.762.883
- Các khoản dự phòng	03		2.298.490.547	2.482.059.873
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		667.272.411	(8.069.840.186)
- Chi phí lãi vay	06		10.632.202.339	12.023.070.720
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**40.858.474.387**	**40.033.746.615**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		20.753.455.701	48.307.095.109
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	(57.134.332)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(1.433.453.276)	28.024.164.478
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(46.455.582)	(350.205.840)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	2.659.667.120
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10.936.301.645)	(12.222.738.081)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.389.715.389)	(6.200.529.247)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**45.806.004.196**	**100.194.065.822**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(17.081.905.198)	(51.375.420.479)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.363.636.364	28.410.006.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(24.000.000.000)	(34.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		36.500.000.000	55.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(42.133.719.370)	(124.126.525.405)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		37.344.796.000	55.290.471.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		750.833.456	7.878.304.779
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(7.256.358.748)**	**(62.923.164.105)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(7.119.244.348)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	27.430.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(35.554.299.999)	(58.297.599.988)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(7.110.311.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(42.673.544.347)**	**(37.977.910.988)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(4.123.898.899)**	**(707.009.271)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**23.943.399.415**	**24.650.408.686**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**19.819.500.516**	**23.943.399.415**

Nguyễn Nhân Bão	**Lê Thị Ngọc Ánh**	**Đỗ Nguyễn Tuyết Vân**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Ngày 01 tháng 04 năm 2020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **Mẫu số B 09 – DN/HN**

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Công ty mẹ

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 13 ngày 14 tháng 05 năm 2019.

Hoạt động kinh doanh 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;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh nhà cửa và các Công trình khác. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và tiệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lai dắt,đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy.

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

	Địa điểm
Trụ sở chính	Số 2 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

2. Công ty con được hợp nhất

Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest

* Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 100%
* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 100%

Công ty Cổ phần Khu Du lịch Đảo San Hô
* Địa chỉ: Thôn Tây, Xã Ninh Vân, Thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 99%
* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 99%

3. Công ty liên kết được hợp nhất

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương Mại Phương Đông
* Địa chỉ: 40 Kim Biên, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.
* Tỷ lệ lợi ích của công ty tại ngày 31/12/2019: 30,88%
* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 30,88%

Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng
* Địa chỉ: Số 7 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 36%
* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 31/12/2019: 36%

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy tính.

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu
Tài sản tài chính
Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính
Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu
Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

	Mức trích lập dự phòng
Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời..) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

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

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định khác	03 - 08

5. Tài sản cố định vô hình

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.
Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất lâu dài và phần mềm máy tính, Công ty không tiến hành trích khấu hao quyền sử dụng đất lâu dài, Phần mềm máy tính được khấu hao theo Phương đường thẳng theo thời gian 8 năm.

6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư (nếu có).

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 30 đến 40 năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

7. Các khoản đầu tư tài chính

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào các 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

8. Chi phí đi vay

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty.

9. Chi phí trả trước

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

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

13. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

14. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần 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.

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.

Thuế thu nhập hoãn lại

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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng 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.

Thuế khác

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

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
- Tiền mặt	7.789.802.237	7.663.811.701
- Tiền gửi ngân hàng	12.029.698.279	16.279.587.714
Cộng	**19.819.500.516**	**23.943.399.415**

2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty CP GLENWOOD HORECA	9.238.000.000	1.350.000.000
- Lê Ngọc Diễm	-	22.500.000.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	98.282.284.660	5.122.820.786
Cộng	**107.520.284.660**	**28.972.820.786**

3. Trả trước người bán ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty TNHH ĐT BĐS Phố Đông	3.000.000.000	7.885.329.843
- Công ty CP Kinh doanh BĐS Anpha Land	435.571.529	5.660.178.653
- Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Khánh Anh	-	1.000.000.000
- Trả trước người bán khác	5.349.337.295	216.152.352
Cộng	**8.784.908.824**	**14.761.660.848**

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Cho các cá nhân vay	-	12.500.000.000
Cộng	**-**	**12.500.000.000**

(*) Cho các cá nhân vay theo các hợp đồng vay với lãi suất 6,5%/năm, thời gian cho vay dưới 1 năm.

5. Phải thu khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**568.383.333**	**-**	**18.511.927.800**	**-**
- Phải thu về cổ tức được chia	-	-	482.346.900	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	-	17.344.796.000	
- Ký quỹ, ký cược	568.050.000	-	683.190.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	333.333	-	1.594.900	-
b. Dài hạn	**36.630.000.000**	**-**	**20.000.000.000**	**-**
- Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh	36.630.000.000	-	20.000.000.000	
+ Công ty TNHH Thương mại dịch vụ BTUE (*)	-	-	*20.000.000.000*	
+ Công ty TNHH MTV CBD Shophouse (**)	*36.630.000.000*		-	
Cộng	**37.198.383.333**	**-**	**38.511.927.800**	**-**

(*) Hai bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01-2018/GI-BT ngày 20/12/2018 do không tiếp tục thực hiện.

(**) Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 012019/HĐHT ngày 02/12/2019 giữa Công ty TNHH MTV Givest (Bên A) với Công ty TNHH MTV CBD Shophouse (bên B) về việc Đầu tư và khai thác một số căn hộ tại Dự án Valencia Riverside, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với số vốn góp là 36,63 tỷ đồng. Thời gian hợp tác 10 năm. Lợi nhuận được phân chia là: Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A một khoản tiền tạm tính bằng ba mươi lăm (35%) lợi nhuận trước thuế mà Bên B thu được từ hoạt động khai thác và vận hành Dự Án trong một Kỳ Phân Chia ('Lợi Ích Kinh Doanh'). Tuy nhiên, trong trường hợp Lợi Ích Kinh Doanh của một Kỳ Phân Chia là thấp hơn giá trị tạm tính thì xác định giá trị lợi ích cố định là 335.000.000 đồng trên mỗi kỳ phân chia. Kỳ phân chia được tính từ ngày ngay sau khi hoạt động thi công dự án hoàn thành.

6. Chi phí trả trước

	Cuối năm	Đầu năm
a. Ngắn hạn	**25.019.000**	**10.487.101**
- Công cụ, dụng cụ phân bổ	25.019.000	10.487.101
b. Dài hạn	**126.870.385**	**94.946.702**
- Công cụ, dụng cụ phân bổ	126.870.385	94.946.702
Cộng	**151.889.385**	**105.433.803**

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**254.511.758**	**6.216.018.182**	**88.983.636**	**6.559.513.576**
Mua trong năm	-	1.082.550.000	-	1.082.550.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.238.000.000)	-	(2.238.000.000)
Số dư cuối năm	**254.511.758**	**5.060.568.182**	**88.983.636**	**5.404.063.576**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**254.511.758**	**2.108.057.169**	**64.883.910**	**2.427.452.837**
Khấu hao trong năm	-	771.327.269	22.245.912	793.573.181
Thanh lý, nhượng bán	-	(780.191.667)	-	(780.191.667)
Số dư cuối năm	**254.511.758**	**2.099.192.771**	**87.129.822**	**2.440.834.351**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**-**	**4.107.961.013**	**24.099.726**	**4.132.060.739**
Tại ngày cuối năm	**-**	**2.961.375.411**	**1.853.814**	**2.963.229.225**

- Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại 31/12/2019: 254.511.758 VND
- Giá trị còn lại của TSCĐ dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay tại 31/12/2019 là: 1.908.896.245 VND.

8. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**217.836.030.090**	**22.708.207.680**	**211.752.000**	**240.755.989.770**
Mua trong năm	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	(90.009.090.909)	-	-	(90.009.090.909)
Số dư cuối năm	**127.826.939.181**	**22.708.207.680**	**211.752.000**	**150.746.898.861**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**9.211.400.207**	**4.788.659.076**	**65.731.350**	**14.065.790.633**
Khấu hao trong năm	1.261.825.728	2.834.375.004	10.587.600	4.106.788.332
Số dư cuối năm	**10.473.225.935**	**7.623.034.080**	**76.318.950**	**18.172.578.965**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**208.624.629.883**	**17.919.548.604**	**146.020.650**	**226.690.199.137**
Tại ngày cuối năm	**117.353.713.246**	**15.085.173.600**	**135.433.050**	**132.574.319.896**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay ngân hàng tại 31/12/2019 là: 60.187.500.000 VND.

9. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**72.317.985.000**	**220.348.718.392**	**292.666.703.392**
Đầu tư XDCB hoàn thành	80.035.275.709	88.143.961.063	168.179.236.772
Tăng khác	90.009.090.909	-	90.009.090.909
Thanh lý, nhượng bán	(90.009.090.909)	-	(90.009.090.909)
Số dư cuối năm	**152.353.260.709**	**308.492.679.455**	**460.845.940.164**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	**16.847.960.426**	**16.847.960.426**
Khấu hao trong năm		9.339.347.240	9.339.347.240
Số dư cuối năm	-	**26.187.307.666**	**26.187.307.666**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**72.317.985.000**	**203.500.757.966**	**275.818.742.966**
Tại ngày cuối năm	**152.353.260.709**	**282.305.371.789**	**434.658.632.498**

- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2019 là: 192.229.674.322 đồng.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
- Dự án Aurora Western Village	-	156.252.709.301
- Dự án Coral Beach Nha Trang	71.567.337.142	68.106.134.415
- Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	945.047.728	333.422.728
Cộng	**72.512.384.870**	**224.692.266.444**

11. Đầu tư vào đơn vị khác

	Cuối năm			Đầu năm			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng				
**** Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết***	**264.085.732.226**	-		**264.927.319.224**	-	-				
- Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	213.628.054.755		-	213.628.054.755		-	30,88%	30,88%	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, Thương mại
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	50.605.884.667		-	50.605.884.667		-	36%	36%	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng, dịch vụ
- Lãi (lỗ) từ liên danh, liên kết	*(148.207.196)*		-	*693.379.802*		-	5,59%	5,59%	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS, xây dựng
**** Đầu tư vào đơn vị khác***	**28.500.000.000**		-	**28.500.000.000**		**(3.282.642.703)**				
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	28.500.000.000			28.500.000.000		(3.282.642.703)				
Cộng	**292.585.732.226**		-	**293.427.319.224**		**(3.282.642.703)**				

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2019. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- ***Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/12/2019:***

Mối quan hệ	
- Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	Công ty liên kết
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	Công ty liên kết
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH Structon Việt Nam	-	-	757.350.000	757.350.000
- Công ty TNHH Giải Pháp Dịch vụ Khách hàng Tích hợp	-	-	58.050.000	58.050.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Khánh Anh	1.551.310.200	1.551.310.200	-	-
- Công ty CP Đầu tư BĐS Phát An Gia	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Các khoản phải trả người bán khác	289.530.762	289.530.762	1.714.672.660	1.714.672.660
		-		-
Cộng	**2.340.840.962**	**2.340.840.962**	**3.030.072.660**	**3.030.072.660**

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Phải thu đầu năm	Phải nộp đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phải thu cuối năm	Phải nộp cuối năm
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	3.527.582	-	175.527.582	172.000.000	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	213.376.954	3.561.605.691	3.169.571.162	3.389.715.389	213.376.954	3.341.461.464
Thuế thu nhập cá nhân	-	155.029.796	278.091.459	330.117.392	2.970.000	105.973.863
Các loại thuế khác	-	-	74.812.443	74.812.443	-	-
Cộng	**216.904.536**	**3.716.635.487**	**3.698.002.646**	**3.966.645.224**	**216.346.954**	**3.447.435.327**

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Lãi vay phải trả	1.374.450.000	1.984.549.306
- Chi phí phải trả khác	-	27.930.000
Cộng	**1.374.450.000**	**2.012.479.306**

15. Phải trả khác

	Cuối năm	Đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	59.252.929	51.588.229
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	726.276.650	1.159.974.250
- Phải trả về tiền nhận chuyển nhượng cổ phần		
+ Ông Lê Văn Minh	*1.000.000.000*	*6.503.719.370*
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	69.803.000	129.353.335
Cộng	**1.855.332.579**	**7.844.635.184**
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	477.155.000	618.725.000
Cộng	**477.155.000**	**618.725.000**

16. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**515.533.366**	**515.533.366**	**515.533.338**	**867.599.988**	**867.600.016**	**867.600.016**
Vay dài hạn đến hạn trả	515.533.366	515.533.366	515.533.338	867.599.988	867.600.016	867.600.016
- Ngân hàng Hong Leong (1)	-	-	-	*305.199.996*	*305.199.996*	*305.199.996*
- Ngân hàng Seabank (2)	*515.533.366*	*515.533.366*	*515.533.338*	*562.399.992*	*562.400.020*	*562.400.020*
b. Vay dài hạn	**75.939.000.000**	**75.939.000.000**	**306.000.000**	**35.202.233.349**	**110.835.233.349**	**110.835.233.349**
- Ngân hàng Hong Leong (1)	-	-	-	*686.700.011*	*686.700.011*	*686.700.011*
- Ngân hàng Seabank (2)	-	-	-	*515.533.338*	*515.533.338*	*515.533.338*
- Trái Phiếu phát hành (3)	*75.939.000.000*	*75.939.000.000*	*306.000.000*	*34.000.000.000*	*109.633.000.000*	*109.633.000.000*
	-	-				-
Cộng	**76.454.533.366**	**76.454.533.366**	**821.533.338**	**36.069.833.337**	**111.702.833.365**	**111.702.833.365**

Chi tiết các khoản vay tại thời điểm 31/12/2019:

(1) Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số HCM/2017/031/VF/HDTD ký ngày 6/2/2017, Số tiền cho vay 1.526.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất cho vay 7,5%/năm trong 2 năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Lãi suất sau thời gian đó sẽ là Lãi suất cơ bản của ngân hàng cộng với biên độ 2,6%/năm. Mục đích vay mua xe ô tô Ford Explorer. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình thành từ khoản vay.

(2) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 182715/HĐTD-TDH/DN ngày 03/11/2015, số tiền cho vay: 2.812.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất cho vay trong 12 tháng đầu là 7% và được thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: mua xe ô tô Mercedes Benz. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình Thành từ khoản vay.

(3) Trái phiếu phát hành: Công ty phát hành trái phiếu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 131016/QĐ-HĐQT ngày 13/10/2016 với số lượng trái phiếu là 170 trái phiếu với mệnh giá: 1.000.000.000 VND. Kỳ hạn 5 năm kể từ ngày 26/10/2016, lãi suất 8,5%/năm cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo được tính bằng tổng 2,6%/năm và trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng thanh toán lãi cuối kỳ được công bố tại hội sở/sở giao các ngân hàng: BIDV; Vietinbank; Vietcombank và VIBbank. Tài sản đảm bảo là 05 (năm) Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất.

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ Đầu tư phát triển	Quỹ khác chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC							
Số dư đầu năm	**1.011.301.000.000**	**(469.161.000)**	**1.192.604.567**	**2.352.834.000**		**18.054.920.670**	**1.032.432.198.237**
Tăng vốn	2.200.000.000	-	-	-		-	2.200.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	-		11.380.507.796	11.380.507.796
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-		5.134.507.845	5.134.507.845
Tăng khác	-	-	-	11.526.510		-	11.526.510
Giảm do hợp nhất			(1.192.604.567)			-	(1.192.604.567)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-		(490.033.326)	(490.033.326)
Số dư cuối năm	**1.013.501.000.000**	**(469.161.000)**	**-**	**2.364.360.510**	**-**	**34.079.902.985**	**1.049.476.102.495**
NĂM NAY							
Số dư đầu năm	**1.013.501.000.000**	**(469.161.000)**	**-**	**2.364.360.510**	**-**	**34.079.902.985**	**1.049.476.102.495**
Mua cổ phiếu quỹ	-	-		-	(7.119.244.348)	6.683.756.564	(435.487.784)
Tăng khác			-			33.396.996	33.396.996
Thù lao HĐQT, BKS	-	-		-	-	(196.049.992)	(196.049.992)
Số dư cuối năm	**1.013.501.000.000**	**(469.161.000)**	**-**	**2.364.360.510**	**(7.119.244.348)**	**40.601.006.553**	**1.048.877.961.715**

17.2. Cổ phiếu

	Cuối năm *Cổ phiếu*	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 lại	**1.700.510**	-
Cổ phiếu phổ thông	1.700.510	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**99.649.590**	**101.350.100**
Cổ phiếu phổ thông	99.649.590	101.350.100
Cổ phiếu ưu đãi		

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND*

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

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	**163.236.076.388**	**186.843.341.286**
Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	163.236.076.388	186.843.341.286
Các khoản giảm trừ	**8.181.818**	**9.240.666**
Giảm giá hàng bán	8.181.818	9.240.666
Doanh thu thuần	**163.227.894.570**	**186.834.100.620**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	126.716.704.376	152.115.179.177
Cộng	**126.716.704.376**	**152.115.179.177**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	268.486.556	1.139.142.591
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	22.500
Lãi chuyển nhượng Cổ phần	-	6.061.803.472
Lãi từ đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	-	43.225.992
Cộng	**268.486.556**	**7.244.194.555**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	10.326.202.339	11.717.070.720
Hoàn nhập (-), trích lập (+) dự phòng	2.298.490.547	2.482.059.873
Chi phí tài chính khác	306.000.002	337.328.063
Cộng	**12.930.692.888**	**14.536.458.656**

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên bán hàng	-	296.763.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	41.397.396
Chi phí bán hàng khác	-	113.430.473
Cộng	**-**	**451.590.870**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	2.870.963.470	4.928.221.738
Chi phí đồ dùng văn phòng	320.744.814	282.775.203
Chi phí khấu hao	4.900.361.513	5.040.810.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	627.832.669	952.231.981
Chi phí quản lý khác	1.344.317.054	2.845.479.636
Lợi thế thương mại phân bổ	3.076.411.908	5.784.517.044
Cộng	**13.140.631.428**	**19.834.036.439**

7. Lợi nhuận khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	**385.104.700**	**7.728.534.278**
Lãi từ thanh lý TSCĐ	-	145.460.000
Thu từ tiền bỏ cọc thuê căn hộ	357.174.700	7.363.450.000
Thu nhập khác	27.930.000	219.624.278
Chi phí khác	**307.481.707**	**385.693.198**
Lỗ từ thanh lý TSCĐ	94.171.969	-
Tiền phạt thuế, chậm nộp thuế	213.309.738	337.814.540
Chi phí khác	-	47.878.658
Lợi nhuận khác	**77.622.993**	**7.342.841.080**

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
- Thuế TNDN Công ty mẹ	3.158.088.347	3.199.407.662
- Thuế TNDN các Công ty con	11.482.815	179.056.377
Cộng	**3.169.571.162**	**3.378.464.039**

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

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế	6.683.756.564	11.380.507.796
- Các khoản điều chỉnh:	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	6.683.756.564	11.380.507.796
- Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	101.349.019	101.350.100
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**66**	**112**

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	320.744.814	7.189.918.169
- Chi phí nhân công	2.870.963.470	6.881.482.664
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.239.708.753	12.647.245.839
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.574.158.146	15.218.910.447
- Chi phí khác	1.344.317.054	9.465.006.937
Cộng	**30.349.892.237**	**51.402.564.056**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Thông tin về các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty CP Sản xuất và TM Phương Đông	Công ty liên kết

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị (VND)
- Công ty CP Sản xuất và TM Phương Đông	Chuyển tiền cổ tức	482.346.900

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty CP Sản xuất và TM Phương Đông	Phải thu khác	-	482.346.900

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

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập của Ban Giám đốc	612.000.000	640.222.517
- Thù lao Hội đồng Quản trị	244.836.996	456.325.334
Cộng	**856.836.996**	**1.096.547.851**

2. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

2.1. Thông tin bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh bất động sản	Thương mại	Cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	150.232.216.488	12.995.678.082	163.227.894.570
Khấu hao và chi phí phân bổ	(113.894.763.626)	(12.821.940.750)	(126.716.704.376)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	36.337.452.862	173.737.332	36.511.190.194
Chi phí không phân bổ		-	(13.140.631.428)
Doanh thu tài chính		-	268.486.556
Chi phí tài chính		-	(12.930.692.888)
Lợi nhuận từ Công ty liên kết, liên doanh			(841.586.998)
Thu nhập khác	-	-	385.104.700
Chi phí khác	-	-	(307.481.707)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	9.944.388.429
Chi phí thuế	-	-	(3.258.393.254)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	6.685.995.175
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	994.445.696.648	-	994.445.696.648
Tài sản không phân bổ		-	142.320.838.930
Tổng tài sản		-	**1.136.766.535.578**
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận	84.183.581.700	-	84.183.581.700
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	3.113.163.229
Tổng nợ phải trả	-	-	**87.296.744.929**

2.2 Thông tin bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý

	TP. Hồ Chí Minh	Nha Trang	Tổng cộng toàn Công ty
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	157.907.894.570	5.320.000.000	163.227.894.570
Giá vốn	(123.116.704.376)	(3.600.000.000)	(126.716.704.376)
Lợi nhuận gộp	34.791.190.194	1.720.000.000	36.511.190.194
Tài sản bộ phận	1.020.383.946.888	116.382.588.690	1.136.766.535.578
Nợ phải trả bộ phận	85.745.434.729	1.551.310.200	87.296.744.929

3. Công cụ tài chính

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

3.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.819.500.516	23.943.399.415
Phải thu khách hàng và phải thu khác	108.088.667.993	47.484.748.586
Đầu tư ngắn hạn	-	12.500.000.000
Đầu tư dài hạn	323.634.598.976	310.144.676.521
Cộng	**451.542.767.485**	**394.072.824.522**
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay	76.454.533.366	111.702.833.365
Phải trả người bán và phải trả khác	4.673.328.541	11.493.432.844
Chi phí phải trả	1.374.450.000	2.012.479.306
Cộng	**82.502.311.907**	**125.208.745.515**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

3.2. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

3.3. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

3.3.1 Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

3.3.2 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

3.3.3 Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

3.3.4 Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Tổng
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH			
Số dư cuối năm			
Các khoản vay	515.533.366	75.939.000.000	76.454.533.366
Phải trả người bán và phải trả khác	4.196.173.541	477.155.000	4.673.328.541
Chi phí phải trả	1.374.450.000	-	1.374.450.000
Cộng	**6.086.156.907**	**76.416.155.000**	**82.502.311.907**
Số dư đầu năm			
Các khoản vay	867.600.016	110.835.233.349	111.702.833.365
Phải trả người bán và phải trả khác	10.874.707.844	618.725.000	11.493.432.844
Chi phí phải trả	2.012.479.306	-	2.012.479.306
Cộng	**13.754.787.166**	**111.453.958.349**	**125.208.745.515**
TÀI SẢN TÀI CHÍNH			
Số dư cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.819.500.516	-	19.819.500.516
Phải thu khách hàng và phải thu khác	108.088.667.993	-	108.088.667.993
Đầu tư dài hạn	-	323.634.598.976	323.634.598.976
Cộng	**127.908.168.509**	**323.634.598.976**	**451.542.767.485**
Số dư đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.943.399.415	-	23.943.399.415
Phải thu khách hàng và phải thu khác	47.484.748.586	-	47.484.748.586
Đầu tư ngắn hạn	12.500.000.000	-	12.500.000.000
Đầu tư dài hạn	-	310.144.676.521	310.144.676.521
Cộng	**83.928.148.001**	**310.144.676.521**	**394.072.824.522**

4. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2019.

5. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào cần trình bày sau ngày kết thúc năm tài chính.

6. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội.

Nguyễn Nhân Bảo	**Lê Thị Ngọc Ánh**	**Đỗ Nguyễn Tuyết Vân**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**
Ngày 01 tháng 04 năm 2020		

An Duong Thao Dien

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

Ngày 16 tháng 04 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Nguyễn Nhân Bảo

Tổng Giám đốc