CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI

BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NĂM 2025

THÁNG 06/2026

I. TÌNH HÌNH CHUNG

Năm 2025 là giai đoạn vừa nhiều cơ hội, vừa nhiều thách thức đối với thị trường bất động sản, trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng mạnh với GDP đạt 8,02%, duy trì đà phục hồi ấn tượng. Tác động từ lãi suất, chi phí vốn tăng, cùng sự điều chỉnh của thị trường bất động sản, đã đặt ra yêu cầu cao về khả năng thích ứng và quản trị rủi ro.

Trong bối cảnh đó, An Dương Thảo Điền đã triển khai quản trị linh hoạt, duy trì ổn định tài chính và nâng cao hiệu quả hoạt động. Các mảng cốt lõi, đặc biệt là cho thuê bất động sản, tiếp tục vận hành ổn định, trong khi hoạt động đầu tư được thực hiện thận trọng, ưu tiên hiệu quả và kiểm soát rủi ro.

Hội đồng Quản trị đã chủ động xây dựng chiến lược toàn diện, tập trung vào tối ưu cơ cấu tổ chức, nâng cao năng lực đội ngũ và củng cố hệ thống quản lý rủi ro. Việc rà soát mô hình hoạt động, tinh gọn quy trình và tối ưu hóa nguồn lực đã giúp Công ty thích ứng nhanh với các biến động thị trường và quy định pháp lý.

Đầu tư vào con người tiếp tục là trọng tâm chiến lược. Các chương trình đào tạo chuyên sâu, môi trường học hỏi liên tục và chính sách nhân sự ổn định đã củng cố văn hóa doanh nghiệp, khuyến khích tinh thần sáng tạo và chủ động của cán bộ nhân viên.

Mặc dù thị trường bất động sản đang trong giai đoạn điều chỉnh, Ban lãnh đạo duy trì tầm nhìn lạc quan, chuẩn bị các giải pháp để nắm bắt cơ hội khi thị trường phục hồi. Năm 2025 không chỉ là năm vượt qua thử thách, mà còn là minh chứng cho năng lực quản trị, thích ứng và phát triển bền vững của An Dương Thảo Điền, đặt nền tảng vững chắc cho các bước tiến chiến lược tiếp theo.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

1. Tổng kết các cuộc họp của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức thực hiện 07 phiên họp theo sự triệu tập của Chủ tịch HĐQT có sự tham gia của Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty nhằm trao đổi, thảo luận và quyết định các vấn đề thuộc phạm vi trách nhiệm của HĐQT, kịp thời ban hành 07 Nghị Quyết để triển khai cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện. Cụ thể như sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
1	200125/NQ-HĐQT	20/01/2025	V/v: Phê duyệt thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán năm 2024 Công ty CP Đầu tư thương mại bất động sản An Dương Thảo Điền.
2	250225/NQ-HĐQT	25/02/2025	V/v: Chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2025.
3	280325/NQ-HĐQT	28/03/2025	V/v: Tổ chức Họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 và thông qua tài liệu họp.
4	060625/NQ-HĐQT	06/06/2025	V/v: Gia hạn hợp đồng công chứng số 029244 ngày 18/12/2023- nhận cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
			đất số: 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, tờ bản đồ số: 11, địa chỉ thửa đất: Phường Long Phước, Quận 9 (Nay là Thành phố Thủ Đức) và thửa đất số: 579, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ thửa đất: Phường Long Phước, Quận 9 (Nay là Thành phố Thủ Đức), TP.HCM.
5	160625/NQ-HĐQT	16/06/2025	V/v: Chọn lựa đơn vị cung cấp dịch vụ soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025
6	250725/NQ-HĐQT	25/07/2025	V/v: Phê duyệt báo cáo tình hình quản trị công ty 06 tháng đầu năm 2025
7	051225/NQ-HĐQT	05/12/2025	V/v: Họp Hội đồng quản trị Quý 4/2025

Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều được sự thống nhất, đồng thuận của các thành viên và phù hợp với Điều lệ Công ty.

2. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị.

❖ **Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

Thành viên HĐQT độc lập đóng vai trò quan trọng trong việc giám sát và đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động của công ty. Trong năm 2025, thành viên HĐQT độc lập đã chủ động tham gia vào các cuộc họp thành viên HĐQT, theo dõi và đưa ra ý kiến đóng góp vào các các hoạt động của HĐQT cũng như Ban Điều hành. Thành viên độc lập cũng góp phần quan trọng trong việc quyết định các chính sách, chiến lược dài hạn và trung hạn của công ty, đặc biệt là trong việc giám sát các vấn đề liên quan đến quyền lợi cổ đông và bảo vệ lợi ích của công ty.

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

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

Thành viên độc lập đã đánh giá một cách khách quan và toàn diện hoạt động của HĐQT trong năm 2025. Theo đó, các thành viên độc lập ghi nhận:

- HĐQT đã hoàn thành đầy đủ trách nhiệm của mình, đặc biệt trong việc giám sát các quyết định, chiến lược kinh doanh và chỉ đạo thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. Công tác quản trị và điều hành của HĐQT đã được thực hiện minh bạch, hiệu quả và tuân thủ đúng các quy định pháp luật.
- HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng đại diện cho quyền lợi của cổ đông, giám sát hoạt động điều hành của Công ty theo kế hoạch đã đề ra, đồng thời đảm bảo việc sử dụng hiệu quả các nguồn lực và tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty.
- HĐQT cũng duy trì sự phối hợp chặt chẽ với Ban Điều hành để kịp thời chỉ đạo và định hướng

hoạt động, đảm bảo mọi công việc diễn ra suôn sẻ và đáp ứng kỳ vọng của cổ đông. Việc tuân thủ các quy định công khai thông tin, báo cáo đầy đủ và kịp thời đến cổ đông và các cơ quan liên quan là một trong những điểm đáng ghi nhận trong hoạt động của HĐQT trong năm qua.

3. Kết quả giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc và người điều hành khác

Phương thức giám sát:

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

(1) Giám sát thường xuyên thông qua các báo cáo định kỳ và đột xuất, giúp Hội đồng quản trị nắm sát mọi hoạt động của Ban Điều hành; (2) Đánh giá chi tiết các báo cáo tài chính, kết quả kinh doanh và hiệu quả triển khai các nghị quyết; (3) Trao đổi trực tiếp và thường xuyên để nắm bắt những khó khăn, thách thức mà Ban Điều Hành đang phải đối mặt, từ đó có những hỗ trợ, định hướng kịp thời.

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

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra.
- Xem xét, đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh và các chỉ tiêu kinh tế để có biện pháp chỉ đạo kịp thời Ban Tổng giám đốc đáp ứng các yêu cầu về nguồn lực cho các hoạt động của Công ty.
- Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền.

❖ **Kết quả giám sát:**

Hội đồng Quản trị đánh giá cao nỗ lực, sự năng động và tính hiệu quả trong việc điều hành hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2025. Ban Điều hành đã triển khai đúng kế hoạch và chiến lược đề ra, duy trì doanh thu và lợi nhuận ổn định, đồng thời cải thiện tình hình tài chính chung của Công ty. Công tác điều hành và quản lý của Ban Giám đốc luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định và Quy chế nội bộ của công ty, đồng thời kịp thời giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động, giúp công ty duy trì hoạt động liên tục và ổn định.

4. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị

Căn cứ vào kết quả kinh doanh năm 2025 và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, thù lao Hội đồng quản trị được Đại hội đồng cổ đông thông qua như sau:

Chức vụ	Thù lao	Chi phí Hoạt động	Các lợi ích khác
Chủ tịch HĐQT	64.800.000	-	-
Thành viên HĐQT	159.600.000	-	-
Tổng cộng	**224.400.000**	-	-
Tổng cộng đã chi trong năm 2025	**0**	-	-

5. Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026

Hội đồng quản trị của An Dương Thảo Điền trong năm 2026 sẽ tiếp tục tập trung vào các nguyên tắc cốt lõi như tuân thủ, minh bạch và trách nhiệm. Với tầm nhìn rõ ràng cùng với quyết tâm mạnh mẽ, HĐQT tin tưởng rằng những nỗ lực này sẽ góp phần quan trọng vào sự phát triển bền vững của Công ty, mang lại lợi ích tối ưu cho các nhà đầu tư và cộng đồng.

❖ **Về hoạt động của Hội đồng quản trị:**

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

❖ **Về hoạt động kinh doanh:**

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

❖ **Về quản trị nhân sự**

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

❖ **Về kế hoạch phát triển bền vững:**

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

6. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026

- **Tổng doanh thu:** 60.000.000.000 đồng.
- **Lợi nhuận trước thuế**: 15.000.000.000 đồng.

III. BÁO CÁO VỀ CÁC GIAO DỊCH

1. Giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó:

Không có

2. Giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch:

Không có

Trên đây là báo cáo tóm tắt hoạt động của Hội đồng quản trị về thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026.

Kính trình Đại hội xem xét, thông qua!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
(đã ký)

NGUYỄN GIA BẢO