



 **An Dương Thảo Điền**

2021 BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BDS AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**



Điện thoại:
84-0286275 4816



Website:
www.adtdgroup.com



Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé,
Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh





MỤC LỤC

1 THÔNG TIN CHUNG	Thông tin khái quát	5
	Quá trình hình thành và phát triển	6
	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	7
	Mô hình về cơ cấu bộ máy quản lý	8
	Định hướng phát triển	10
	Quản trị rủi ro	15
2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	21
	Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	23
	Tình hình tài chính	25
	Cơ cấu cổ đông	27
	Tổ chức và nhân sự	33
	Báo cáo phát triển bền vững	34
3 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	Báo cáo của Ban Giám đốc	38



BÁO CÁO CỦA
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BÁO CÁO CỦA
QUẢN TRỊ CÔNG TY

Kết quả hoạt động kinh doanh	39
Tình hình tài chính	41
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý	43
Kế hoạch phát triển kinh doanh	43
Đánh giá các chỉ tiêu kế hoạch	45
Đánh giá của Hội đồng quản trị	46
Kế hoạch và Định hướng	46
Hội đồng quản trị	48
Hoạt động của Hội đồng quản trị	50
Ủy Ban Kiểm toán	53
Các thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT và BDH	54

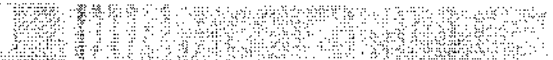


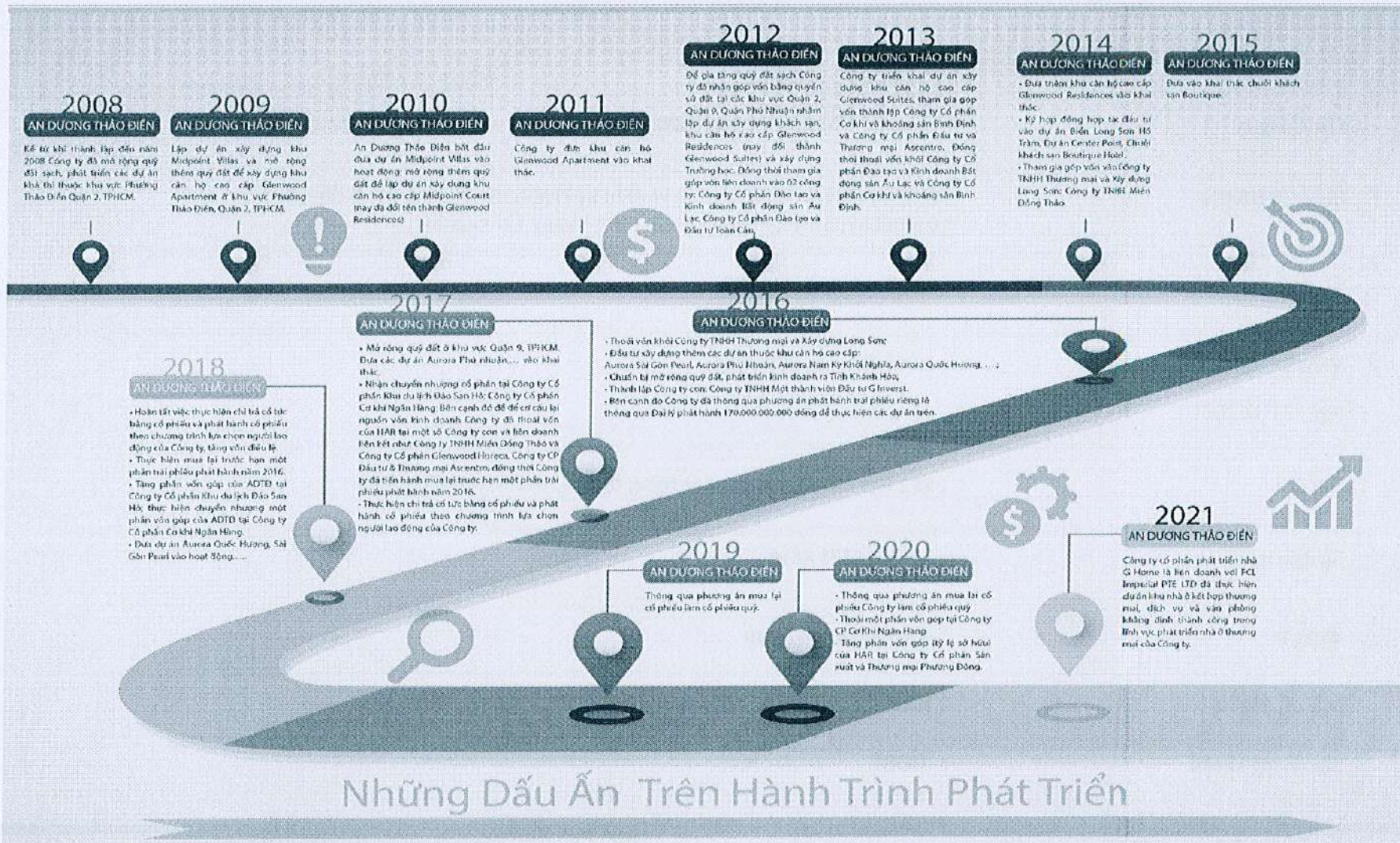
THÔNG TIN CHUNG



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên Công ty	: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
Giấy CNĐKDN	: 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/07/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 12/06/2021
Vốn điều lệ	: 1.013.501.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu tại Ngày 31/12/2021	: 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	: 84-028 6275 4816
Website	: www.adtdgroup.com
Mã cổ phiếu	: HAR
Sàn chứng khoán	: HOSE





Những Dấu Ấn Trên Hành Trình Phát Triển



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

1. 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).

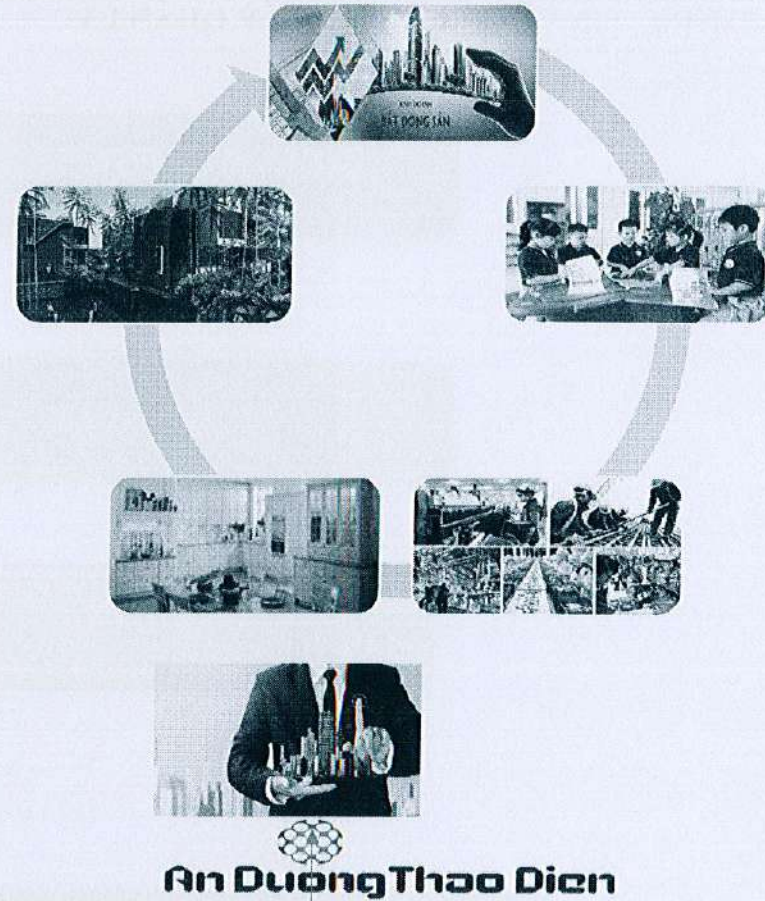
2. Các lĩnh vực kinh doanh khác:

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

ĐỊA BÀN KINH DOANH



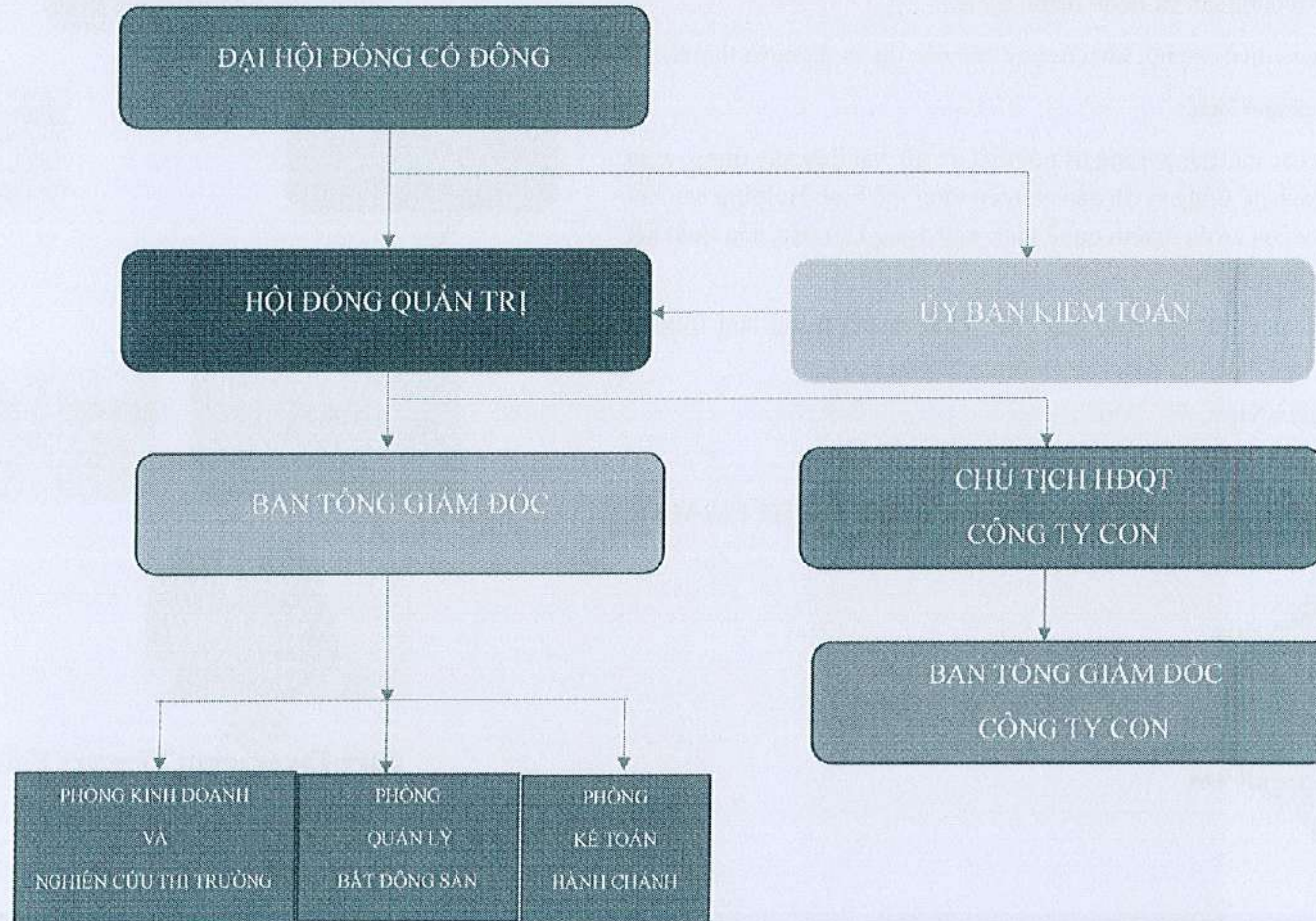
Trên địa bàn Thành Phố Hồ Chí Minh





THÔNG TIN VỀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

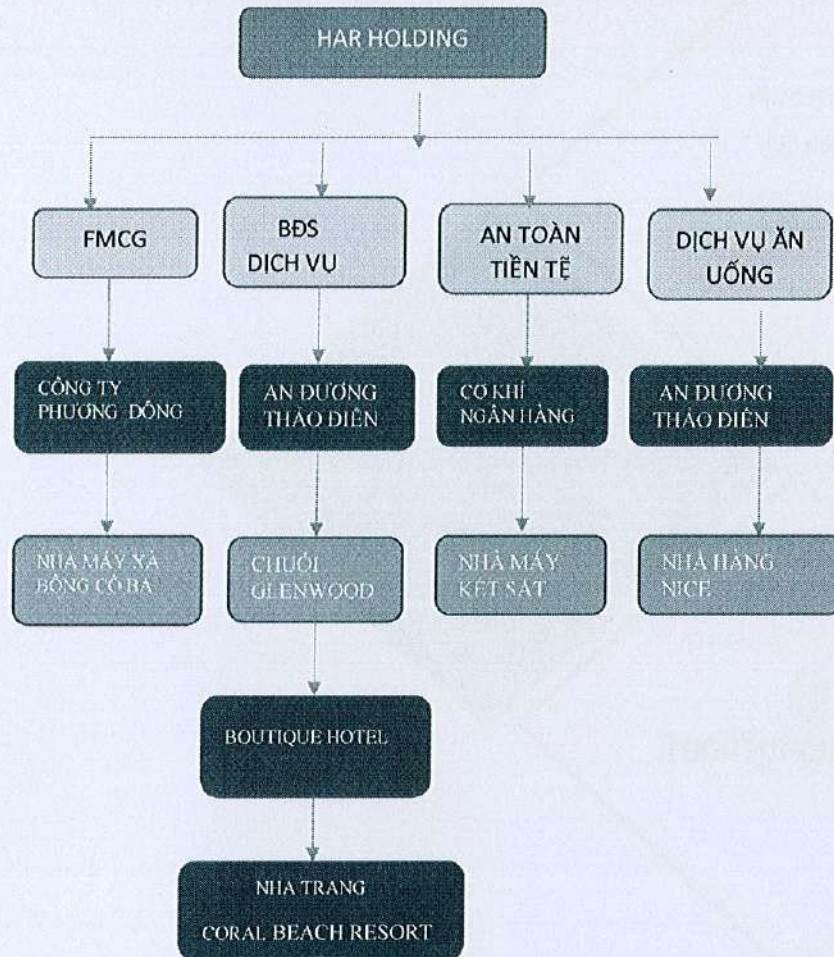
Sơ đồ bộ máy





MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG

DANH SÁCH CÔNG TY CON, LIÊN KẾT TẠI 31/12/2021



CÔNG TY CON

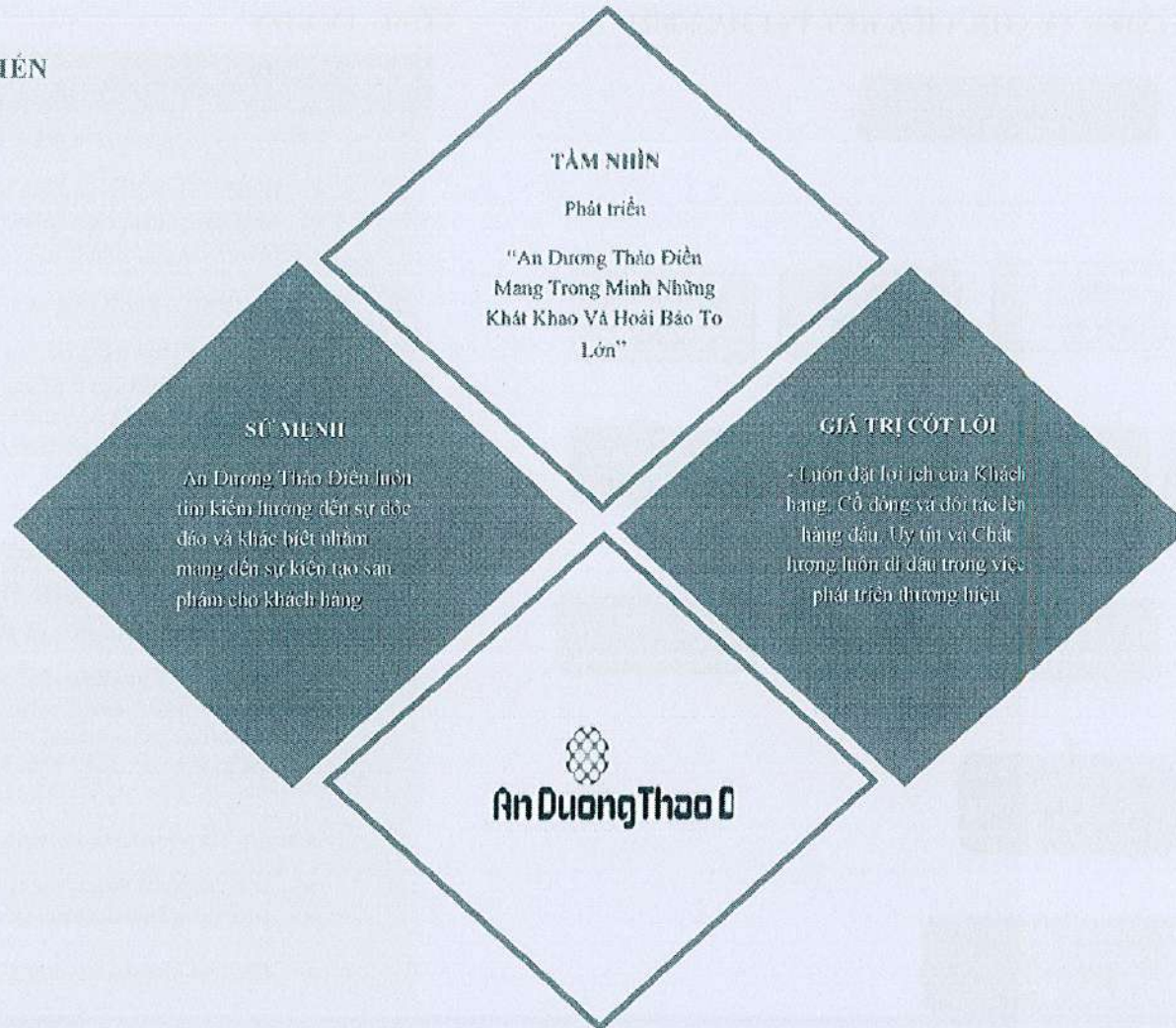
STT	Thông tin	Tỷ lệ
1	<p>Công ty cổ phần Khu Du lịch Đảo San Hô</p> <ul style="list-style-type: none"> Địa chỉ: Thôn Tây, xã Ninh Vân, Thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa Hoạt động kinh doanh chính: Resort, dịch vụ du lịch, Ăn uống, giải trí. Giá trị vốn góp: 144.013.720.000VND. 	99%
2	<p>Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest</p> <ul style="list-style-type: none"> Địa chỉ: P1901 (tầng 19) Mê Linh Point tower, Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM. Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh, cho thuê bất động sản Giá trị vốn góp: 42.000.000.000VND. 	100%

CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Thông tin	Tỷ lệ
1	<p>Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Phương Đông</p> <ul style="list-style-type: none"> Địa chỉ: 40 Kim Biên, Phường 13, Quận 5, TP.HCM. Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh chất tẩy rửa, hóa chất, kinh doanh Trung tâm thương mại. Giá trị vốn góp: 363.640.054.755VND. 	48,68%
2	<p>Công ty Cổ phần Cơ Khí Ngân Hàng</p> <ul style="list-style-type: none"> Địa chỉ: Số 07 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TP.HCM. Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng kho bạc, sản xuất kết sắt, xe chở tiền. Giá trị vốn góp: 29.408.534.667VND. 	21%



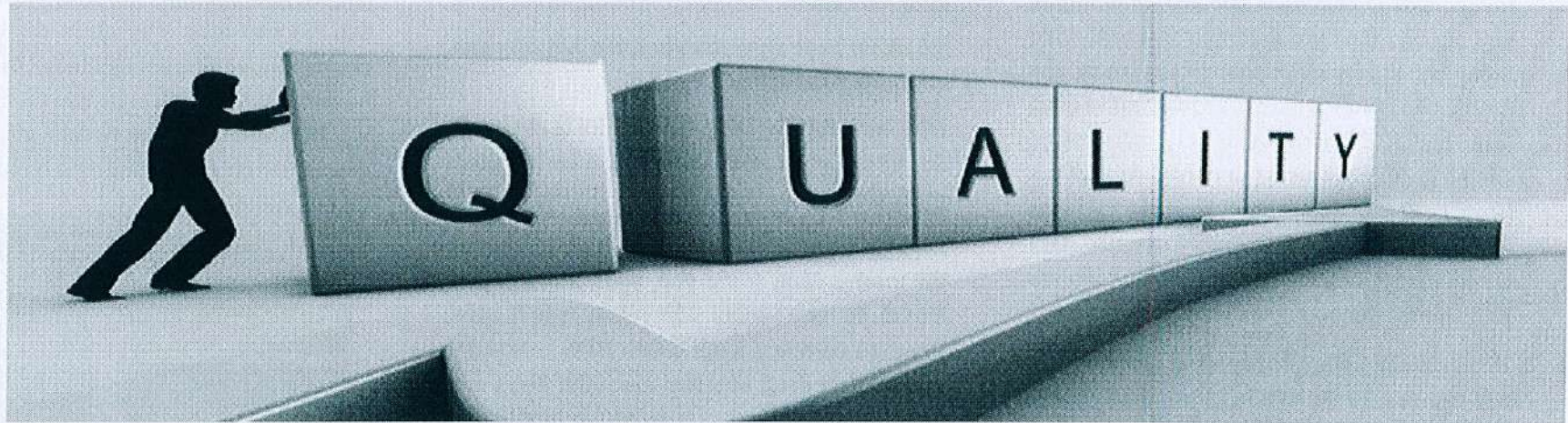
ĐỊNH HƯỚNG VÀ PHÁT TRIỂN





CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- Phân đầu đưa công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo điền trở thành một tập đoàn đầu tư đa ngành, đồng thời giữ vững và tiếp tục phát triển ngành nghề chủ lực của Công ty là kinh doanh bất động sản, đầu tư các dự án với chuẩn mực mới của phân khúc cao cấp trong ngành bất động sản.
- Tiếp tục xây dựng thương hiệu và tên tuổi trên chất lượng dự án và kiến trúc độc đáo, khác biệt nhằm mang đến những sản phẩm khác biệt cho khách hàng, từ đó làm bước đệm phát triển bất động sản thương mại hàng đầu Việt Nam.
- Luôn tối đa hóa lợi nhuận cho Cổ đông và nhà đầu tư, chú trọng đặt lợi ích của Cổ đông và khách hàng lên ưu tiên hàng đầu. Ngoài ra, Công ty luôn đề ra chiến lược kinh doanh nhằm gia tăng quy mô và lợi nhuận doanh nghiệp để đứng vào top các doanh nghiệp lớn trong ngành bất động sản và thị trường chứng khoán Việt Nam.
- Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực có kỹ năng chuyên môn và hiệu quả làm việc cao.





CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

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

Với phương châm “Chất lượng sản phẩm là phương pháp marketing tốt nhất cho danh tiếng và uy tín của An Dương Thảo Điền”. Vì vậy, Công ty luôn không ngừng nắm bắt thị hiếu của khách hàng để kịp thời đưa ra những sản phẩm chiến lược. Trong năm 2022 Công ty sẽ tập trung mạnh để phát triển sản phẩm Nhà xưởng xây sẵn cho thuê với diện tích vừa phải, chất lượng cao khác biệt về phong cách giá trị đáp ứng đủ tiện ích theo nhu cầu khách hàng và cũng là mô hình KCN kiểu mới mang lại tính đồng bộ cho nhu cầu phát triển kinh tế hiện đại, kết nối từ nhu cầu sản xuất – kho vận – cửa ngõ giao thương đến cả các nghiên cứu – sáng tạo. Đây cũng là xu hướng tất yếu trong phát triển các KCN hướng đến tương lai.

Bên cạnh đó Công ty cũng đang chuẩn bị tích cực cho một số dự án mới tại các tỉnh lân cận quanh trung tâm Thành Phố HCM như: Bà Rịa-Vũng Tàu, Bình Dương- Bình Phước- Nha Trang.... Những điểm được xem là cửa ngõ mới

của nền kinh tế phía nam.

Ngoài việc nhất quán với yêu cầu về phát triển sản phẩm đã được đặt ra trong chiến lược phát triển trung và dài hạn Công ty cũng không ngừng nỗ lực để hàm lượng giá trị trong sản phẩm ngày càng được nâng cao hơn và chất lượng sản phẩm luôn được đi đầu trong sự hài lòng của khách hàng sau khi trải nghiệm và sử dụng sản phẩm.

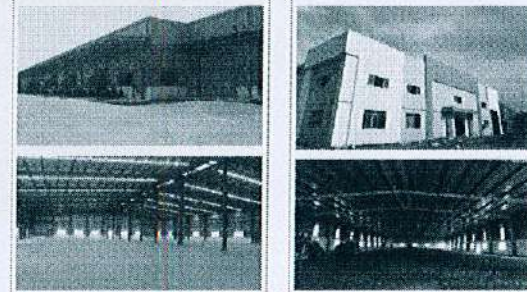
Về chiến lược cạnh tranh: Liên kết để cạnh tranh và phát triển

Định hình là Công ty từ năng lực lõi là phát triển dự án trong đó BĐS dân dụng vẫn là ngành trọng tâm.

Do Ban lãnh đạo nắm bắt tình hình biến động thị trường đang trong giai đoạn khó khăn vì Covid đã ảnh hưởng đến nhiều ngành nghề trong đó có mảng Kinh doanh BĐS – Nhà đất giảm xuống đáng kể. Nên Ban lãnh đạo Công ty đã có chiến lược mới trong kế hoạch phát triển cho 3 đến 5 năm tiếp theo là tái cơ cấu nguồn vốn từ những mảng kinh doanh kém hiệu

quả chuyển sang mảng kinh doanh Xây sẵn nhà xưởng cho thuê tại các khu công nghiệp.

Nhà xưởng xây sẵn cho thuê trong các KCN tập trung có nhiều tiềm năng do số lượng các DN nước ngoài, nhất là DN vừa và nhỏ vào VN ngày càng nhiều, chưa kể các DN trong nước cũng có nhu cầu về loại nhà xưởng xây sẵn. Đây sẽ là cơ hội tốt cho nhiều nhà đầu tư bất động sản KCN chuyển hướng đầu tư, nhanh chóng lấp đầy diện tích đất cho thuê. Tuy nhiên để thực hiện sự chuyển hướng đầu tư này nhiều DN kinh doanh hạ tầng KCN cho biết nhu cầu thị trường lớn vì vậy Ban lãnh đạo Công ty đánh giá đây là kênh đầu tư rất tiềm năng trong định hướng 5 năm sắp tới của chính phủ.





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.

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

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

Năm 2021 An Dương Thảo Điền vẫn giữ nguyên mô hình quản trị holding 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

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

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. An Dương Thảo Điền luôn tận dụng các cơ hội để gia tăng quỹ đất với chi phí hợp lý nhất.

nói 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

hiệu quả chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty. Bên cạnh đó, Công ty tiến hành lựa chọn các đối

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

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

Đây là những chiến lược 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 thu tóm – sáp nhập, mở rộng quy mô doanh nghiệp cũng như quỹ đất.

cao cấp nên yếu tố tiêu chuẩn chất lượng dự án và dịch vụ là điều kiện sống còn của thương hiệu.

tác tư vấn quản trị chuyên nghiệp để thực thi.

động và thân thiện để thu hút và giữ chân nguồn nhân lực giỏi.

Công ty luôn ở mức an toàn và đảm bảo các nhu cầu thanh toán.



CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

MỤC TIÊU

Tối ưu hóa cơ hội và tăng lực để tăng tính bền vững cho doanh nghiệp.

- Mở rộng sẽ trở thành "thành lũy" phòng vệ cho lĩnh vực kinh doanh cốt lõi khi các lĩnh vực mới có thể mang về người thu lớn, ổn định, dài hạn.
- Đóng góp những sản phẩm mà thị trường đang thiếu và sẽ rất cần trong tương lai, góp phần giải quyết nhu cầu cụ thể của nền kinh tế - xã hội.

LỢI THÊ

- Tâm nhìn xa, nội lực mạnh.
- Năng lực phát triển quỹ đất và huy động nguồn vốn lớn.
- Cơ mạng lưới đối tác uy tín, rộng khắp để đảm bảo cả cơ hội đầu vào và đầu ra.

LỘ TRÌNH THỰC HIỆN

- Đang tiếp tục đẩy mạnh tốc độ tăng trưởng chiến lược và sẵn sàng cho hành trình tiếp theo sau.

YÊU CẦU VỀ ĐIỀU HÀNH

- Bám sát tiêu chí tốc độ và bền vững.
- Đảm bảo cân bằng về nguồn lực và hài hòa về mối quan hệ giữa các doanh nghiệp thành viên.
- Luôn giữ cấu trúc vốn lành mạnh, dòng tiền ổn định, khả năng thanh khoản cao và sự chủ động về tài chính - nguồn vốn.
- Áp dụng nhất quán các nguyên tắc quản lý - kiểm soát đến các công ty con.

NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN

Dựa trên năng lực lõi của PDR là phát triển dự án. Cụ thể là khả năng về quản sát như căn của thị trường, phát triển quỹ đất, rành rẽ về thủ tục pháp lý; kiến tạo sản phẩm, huy động vốn và triển khai tốc độ.

- Khảo sát và đánh giá kỹ để có phương án tiếp cận tối ưu.
- Quyết định đầu tư trên tiêu chí tạo hiệu quả thành, chắc chắn và lâu dài.



CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Rủi ro kinh tế

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của An Dương Thảo Điền không chỉ chịu sự tác động từ những yếu tố bên trong mà còn chịu sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như: Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế, tình hình lạm phát, chính sách tiền tệ,... Theo đó, mức độ tăng trưởng nền kinh tế là một nhân tố quan trọng quyết định tốc độ tăng trưởng ngành kinh doanh bất động sản của Công ty, khi nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định, đồng nghĩa nhu cầu nhà ở, căn hộ, văn phòng làm việc, cao ốc gia tăng.
- Năm 2021 vừa qua được xem là một năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, Việt Nam cũng không ngoại lệ chủ yếu do sự bùng nổ của đại dịch Covid-19 kéo dài từ cuối năm 2019. Nhờ những bước đi nhất quán và có sự điều phối rõ ràng của Quốc hội, Chính phủ, Việt Nam thuộc số ít quốc gia trên thế giới đạt mức tăng trưởng dương trong năm 2020 và 2021. Theo đó, tổng sản phẩm trong

nước (GDP) năm 2021 ước tính tăng 2,58%. Cơ quan thống kê cho rằng, mức tăng trưởng **GDP năm 2021** là 2,58% đã phản ánh những khó khăn do dịch Covid-19 tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế và không đạt được mục tiêu tăng trưởng GDP theo kế hoạch đề ra 6,5%. Về lạm phát Bộ Tài chính đưa ra dự báo về lạm phát cả năm 2021 cơ bản được kiểm soát ở mức thấp, đảm bảo chỉ tiêu do Quốc hội đề ra. Theo đó, dự báo CPI bình quân năm 2021 so với năm 2020 tăng khoảng 2,07%-2,18%. CPI tháng 12/2021 so với tháng 12/2020 tăng khoảng 3,02%-3,28%.

- 2021 là một năm sôi động của thị trường M&A tại Việt Nam, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản với hàng loạt thương vụ giá trị từ Vingroup, NovaGroup, Gamuda...
- Theo thống kê của KPMG, trong 10 tháng đầu năm 2021, bất chấp những khó khăn do đại dịch Covid-19, quy mô giá trị thị trường mua bán, sáp nhập (M&A) Việt Nam vẫn đạt 8,8 tỷ USD, tăng 18% so với cùng kỳ 2020.

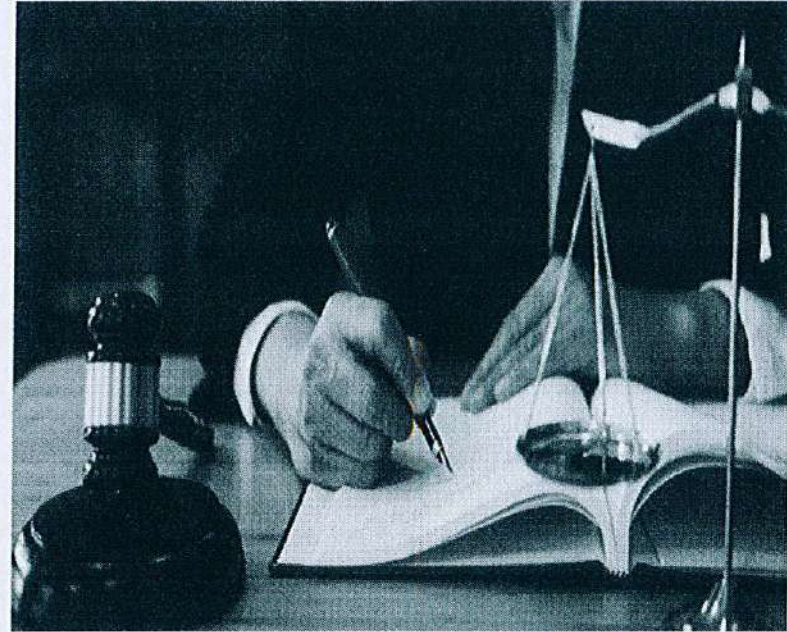
- Trong đó, 58% tổng giá trị các giao dịch này đến từ ngành tiêu dùng thiết yếu, bất động sản và tài chính.
- Có thể thấy, thị trường BDS Việt Nam vẫn sôi động với các giao dịch đất đai quy mô lớn, trị giá hàng trăm triệu USD, bất chấp ảnh hưởng của **dịch Covid-19**.
- Với bối cảnh thiếu hụt quỹ đất ngay cả trước Covid-19, JLL dự báo cuộc đua thầu tóm quỹ đất của các nhà phát triển sẽ tiếp tục sôi động và điều này sẽ làm thay đổi diện mạo thị trường nhà ở trong 5 năm tới. Theo JLL, các hoạt động mua bán bất động sản nhộn nhịp sẽ làm thay đổi thị trường nhà ở. Trong khi đó, bất động sản công nghiệp là điểm sáng của thị trường thu hút vốn từ các nhà đầu tư nước ngoài nhờ các hiệp định thương mại tự do và xu hướng dịch chuyển chuỗi sản xuất trên thế giới. Vì thế, Ban lãnh đạo Công ty phải thường xuyên theo dõi, bám sát chặt chẽ nhu cầu thị trường bất động sản nhằm đưa ra những chiến lược đầu tư, kinh doanh thu hút các nhà đầu tư.



Rủi ro về luật pháp

- Hiện nay, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn tồn tại một ảnh hưởng không nhỏ đến từ chính sách pháp luật và từ quản lý nhà nước. Hệ thống các văn bản pháp lý còn chưa đồng bộ, luật và các quy định chồng chéo, mâu thuẫn nên việc quản lý của chính quyền địa phương gặp vướng mắc trong quá trình xử lý hồ sơ thủ tục cho các dự án phát triển bất động sản. Việc các cơ quan chức năng chậm phê duyệt cấp phép xây dựng dự án hay tạm dừng dự án đang triển khai để rà soát, kiểm tra là nguyên nhân dẫn đến giảm nguồn cung bất động sản, kéo theo lượng giao dịch bất động sản cũng giảm.
- Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại An Dương Thảo Điền bị chi phối chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề kinh doanh và đầu tư của Công ty. Các yếu tố nói trên không những góp phần làm tăng chi phí hoạt động kinh doanh và giá vốn đầu tư dự án của An Dương Thảo Điền, mà còn có thể gây sự gián đoạn hay thậm chí là trì trệ trong phát triển dự án và kinh doanh. Do đó, Công ty luôn nâng cao ý thức tôn trọng pháp luật của nhà nước và để giảm thiểu rủi ro về mặt pháp luật, Công ty thường xuyên theo dõi, cập nhật những biến động trong

môi trường luật pháp để kịp thời tham mưu, tư vấn cho Ban lãnh đạo có thể tận dụng tối ưu những điều kiện pháp lý có lợi và giảm thiểu thiệt hại khi một chính sách bất lợi với ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty được đưa ra.





RỦI RO ĐẠT THÙ NGÀNH NGHỀ

Rủi ro về chính sách tín dụng ngân hàng

- Với đặc thù riêng ngành bất động sản tại Việt Nam, nguồn lực tài chính cho đầu tư các dự án bất động sản vẫn chưa đa dạng và bền vững, chủ yếu vẫn phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng và tiền ứng trước của khách hàng, đối tác.
- Kể từ khi bùng phát dịch Covid-19, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) Việt Nam và các tổ chức tín dụng (TCTD) đã ban hành kịp thời, triển khai quyết liệt, đồng bộ giải pháp, chính sách để hỗ trợ người dân, doanh nghiệp (DN) vượt qua khó khăn như: Tái cơ cấu, giãn hoãn các khoản nợ, miễn giảm lãi vay, giữ nguyên nhóm nợ, giảm phí thanh toán, giảm lãi suất...
- Thực hiện Nghị quyết 63/NQ-CP của Chính phủ, 16 ngân hàng thương mại (chiếm 75% tổng dư nợ nền kinh tế) đã thống nhất nguyên tắc tiếp tục giảm lãi suất cho vay lên đến 1%/năm trên dư

nợ hiện hữu bằng đồng Việt Nam trong 5 tháng cuối năm 2021 đối với khách hàng chịu ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Theo đó, 16 ngân hàng này đã đồng thuận giảm lãi suất cho vay áp dụng từ ngày 15-7-2021 đến hết năm 2021 với tổng số tiền lãi giảm cho khách hàng ước tính 20.613 tỷ đồng. Riêng 4 ngân hàng thương mại Nhà nước tiếp tục cam kết dành riêng gói hỗ trợ 4.000 tỷ đồng để giảm lãi suất cho vay, giảm các loại phí dịch vụ ngân hàng trong thời gian giãn cách cho khách hàng tại các địa phương đang thực hiện cách ly toàn xã hội theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

- Là doanh nghiệp hoạt động trọng yếu trong đầu tư, kinh doanh bất động sản, các dự án có quy mô lớn, phân khúc cao cấp, biệt thự, nghỉ dưỡng, cho nên những động thái thắt chặt hay nới lỏng của chính sách tín dụng đều ảnh hưởng trực

tiếp đến An Dương Thảo Điền. Để giảm thiểu rủi ro từ chính sách tín dụng, Công ty luôn tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư nhằm xây dựng nguồn vốn linh hoạt và đa dạng hơn cho doanh nghiệp đồng thời giảm bớt sự phụ thuộc vào nguồn vốn vay ngân hàng.





Rủi ro cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cùng ngành bất động sản

- Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ An Dương Thảo Điền. Hiện nay, Việt Nam là nước có dân số đông và đang trong quá trình phát triển hội nhập, do vậy nhu cầu về nhà ở và cơ sở hạ tầng ngày một lớn. Đây là yếu tố được đánh giá là cơ hội cho sự phát triển của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Bên cạnh các doanh nghiệp trong nước, còn có sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng gay gắt đến từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, công nghệ và nhân lực sau khi mạng lưới các Hiệp định thương mại tự do (FTA) có hiệu lực tại Việt Nam. Sự cạnh tranh gay gắt giữa các chủ đầu tư, các doanh nghiệp bất động sản có thể dẫn đến tình trạng nguồn cung bất động sản quá lớn, cạnh tranh về giá, giá vật liệu thô và nhân công tăng.
- Để giảm thiểu những rủi ro trên, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng hình thức bao tiêu sản phẩm, cam kết đầu ra của dự án, mang lại dịch vụ tiện ích cho chủ đầu tư và sự tin cậy của khách hàng, đối tác. Thêm vào đó, Công ty luôn cẩn trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới công nghệ, chất lượng phục vụ để luôn luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty.





Rủi ro môi trường

Bên cạnh Công ty phải tuân thủ chính sách, luật và quy định do Chính phủ, chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý khác ban hành, An Dương Thảo Điền còn chịu sự chi phối của Luật Bảo vệ Môi trường xuất phát từ quá trình phát triển dự án, các hoạt động khai thác, sử dụng đất và xây dựng các tòa nhà. Những yếu tố trên đã tạo ra tình trạng ô nhiễm không khí ở Thành phố Hồ Chí Minh, vì thế nhận thức về môi trường trong lĩnh vực bất động sản đã trở thành một phần không thể thiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền.

Trong những năm gần đây, không khí tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có những thời điểm chạm mức ô nhiễm cao, gây hại cho sức khỏe, nguyên nhân một phần đến từ các hoạt động xây dựng. An Dương Thảo Điền hoạt động chủ yếu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, nên trách nhiệm của Công ty đối với môi trường cực kỳ quan trọng, góp phần nâng cao vị thế của Công ty. Để kiểm soát ô nhiễm không khí, Công ty luôn chấp hành và tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường không khí. Đồng thời, khuyến khích sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, đảm bảo mật độ cây xanh trong xây dựng và quy hoạch, tăng cường các mảng xanh đúng với mục tiêu của An Dương Thảo Điền.



Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Công ty còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, động đất, dịch bệnh, lũ lụt, hỏa hoạn, chiến tranh,... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại đến tài sản cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của An Dương Thảo Điền. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021

Chỉ tiêu	Thực hiện 2020 (VND)	Kế hoạch 2021 (VND)	Thực hiện 2021 (VND)	% so KH	% so với 2020
Tổng doanh thu	167,167,619,324	90,000,000,000	79,471,134,887	88%	48%
Lợi nhuận trước thuế	2,867,129,665	12,000,000,000	36,385,139,528	303%	1,269%
Lợi nhuận sau thuế	1,984,192,193	9,600,000,000	35,576,486,753	371%	1,793%

Năm 2021, đại dịch Covid-19 mở ra một giai đoạn khó khăn cho toàn bộ nền kinh tế thế giới và Việt Nam, thị trường Bất động sản Việt Nam nói riêng đã gặp rất nhiều thách thức trong nửa đầu năm 2020 kéo dài đến năm 2021, khi mà nhu cầu nhà ở và số lượng giao dịch của thị trường suy giảm rõ rệt. Đặc biệt, phân khúc cho thuê căn hộ dịch vụ và khách sạn nghỉ dưỡng là hai phân khúc bị ảnh hưởng nặng nề nhất trong 9 tháng đầu năm 2020 kéo dài đến tháng 9/2021 do chính sách hạn chế du lịch và nhập cảnh. Tuy nhiên, với kinh nghiệm tích lũy gần 15 năm qua, An Dương Thảo Điền gần hoàn thành kế hoạch về tổng doanh thu do Đại hội đồng cổ đông đề

ra, cụ thể: Tổng doanh thu đạt 88% so với kế hoạch năm mang về 79 tỷ đồng. Bên cạnh đó về mặt lợi nhuận sau thuế của Công ty, đã đạt 371% vượt kế hoạch đề ra từ những hoạt động chính của Công ty, đóng góp to lớn vào sự tăng trưởng này phải kể đến mảng kết quả hoạt động tài chính của Công ty từ khoản cổ tức từ đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Home là liên doanh với FCL Imperial PTE LTD thực hiện dự án khu nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ và văn phòng tại phường Thảo Điền, Quận 2 (Tên thương mại: Q2 Thao Dien), dẫn đến lợi nhuận tăng cao so với cùng kỳ năm trước.





CƠ CẤU DOANH THU THUẦN

Khoản mục	2020		2021		% tăng/giảm so với năm 2020
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
	(VND)	(%)	(VND)	(%)	
Cung cấp dịch vụ cho thuê	36.682	23,01%	42,697	100%	16,40%
Kinh doanh BĐS - Nhà đất	122.727	76,99%	-	-	-
Doanh thu thuần	159.409	100.00%	42,697	100%	-73,22%

Đối với An Dương Thảo Điền, lĩnh vực cung cấp dịch vụ và phân khúc nhà hàng – khách sạn là hai sản phẩm nòng cốt trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, bước sang năm 2021, công suất hoạt động của 2 lĩnh vực này đã sụt giảm đáng kể hầu như bằng không do tác động từ việc giãn cách xã hội do biến động dịch Covid ảnh hưởng mạnh đến lượng khách quốc tế giảm mạnh trong quý 2, quý 3 và kéo dài đến quý 4 theo dữ liệu của Sở Du lịch TPHCM

thống kê cho thấy 100% các doanh nghiệp du lịch đã tạm thời đóng cửa.

Doanh thu thuần năm 2021 đạt 42.697.462.993 đồng hoạt động đến từ Cung cấp dịch vụ cho thuê tăng 16,40% so với cùng kỳ năm 2020. Thị trường Kinh doanh Bất động sản nhà đất trong năm 2021 suy giảm trên tất cả phương diện do chịu ảnh hưởng tiêu cực từ dịch bệnh. Vì thế, Công ty đã đưa ra những chiến lược và tăng

cường giảm giá cho thuê mặt bằng phù hợp với chủ trương của Nhà nước để chia sẻ khó khăn với khách hàng, đồng thời, Công ty vẫn duy trì hoạt động ở mảng dịch vụ này và ngay sau khi chính sách giãn cách gỡ bỏ vào tháng 10/2021 Công ty đã có những chiến lược marketing để thu hút khách trở lại.





TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

- Ký hợp tác với Công ty TNHH SaiGon Retreat để mở rộng quỹ đất thuê ở Phường Thảo Điền Quận 2 với thời hạn 35 năm;
- Đầu tư ngắn hạn vào các bất động sản (Khu vực Saigon Pearl), nhằm tạo khả năng sinh lời và tạo sự thanh khoản cho nguồn vốn Công ty;
- Bên cạnh đó Công ty cũng đã thực hiện mua lại trước hạn trái phiếu phát hành (2016-2021)

Các công ty con, công ty liên kết

Tình hình các khoản đầu tư vào Công ty con của An Dương Thảo Điền trong năm qua không thay đổi so với năm 2020. 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

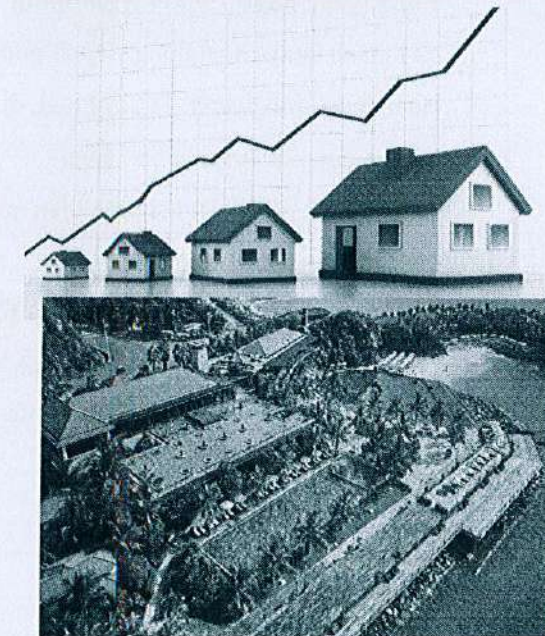
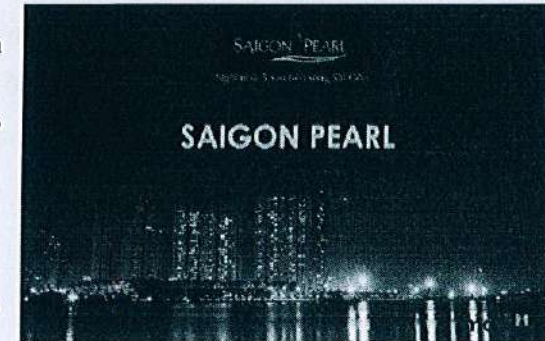
Nơi thành lập và hoạt động: Tỉnh Khánh Hòa

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 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: 363.640.054.755 đồng

Tỷ lệ lợi ích: 48,68%

Tỷ lệ quyền biểu quyết: 48,68%

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: 29.408.534.667 đồng

Tỷ lệ lợi ích: 21% Tỷ lệ quyền biểu quyết: 21%

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes**

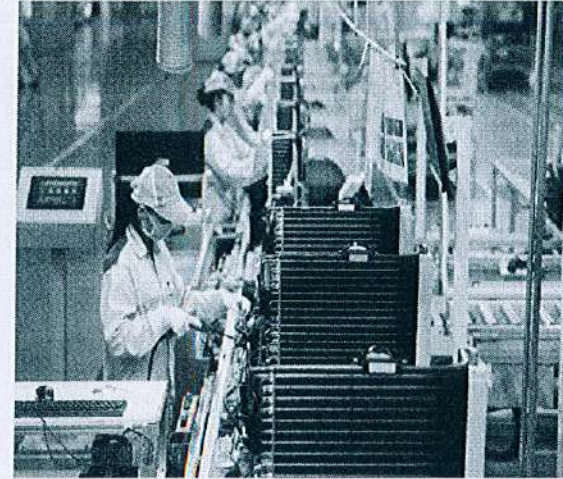
Nơi thành lập và hoạt động: Thành phố Hồ Chí Minh

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

Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	1,260,544	1,253,935	-0.52%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	159,409	42,697	-73.22%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	2,933	36,295	1.137%
Lợi nhuận khác	Triệu đồng	(66)	90	236.36%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	2,867	36,385	1,169%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	1,985	35,572	1,692%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%			

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,59 lần	2,68 lần
Hệ số thanh toán nhanh	1,59 lần	2,68 lần
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số nợ/Tổng tài sản	17,91%	14.70%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	21,82%	17.23%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay tổng tài sản	0,13 vòng	3,41 vòng
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	1,24%	83,32%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0,19%	3,33%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,17%	2,84%
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	1,84%	85,01%



Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Tính đến hết năm 2021, cả hai chỉ tiêu về khả năng thanh toán là hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều ở mức 2,68 lần, đã có sự tăng trưởng đáng kể so với năm 2020 (đạt 1,59 lần), điều này là do xã hội hết giãn cách và thị trường hồi phục trở lại vào quý 4 năm 2021. Khi tình hình dịch Covid-19 đã được kiểm soát tốt, An Dương Thảo Điền sẽ tiếp tục cải thiện năng lực phát triển các dự án. Từ đó mang lại lợi nhuận cho Công ty, giúp đảm bảo tính thanh khoản an toàn, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán.



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Cơ cấu vốn của Công ty đã có sự biến động tương đối lớn so với năm trước, cụ thể tỷ lệ đòn bẩy đạt 14,70%, giảm 3,21% so với cùng kỳ năm trước. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu giảm hơn so với năm 2020, ghi nhận 17,23%. Nguyên nhân dẫn đến sự biến động ở khoản mục nợ phải trả là do trong năm Công ty đã chủ động tìm kiếm nguồn vốn để thanh toán trước trái phiếu đến hạn.



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Về chỉ số năng lực hoạt động: Vòng quay tổng tài sản của Công ty tăng mạnh so với năm 2020, đạt 3,41 vòng, nguyên nhân là do doanh thu từ hoạt động tài chính và thu nhập khác tăng. Với các nỗ lực tháo gỡ các nút thắt trong các dự án và triển vọng hồi phục của nền kinh tế năm 2021, Công ty kỳ vọng chỉ tiêu về năng lực hoạt động sẽ đón nhận những tín hiệu tích cực từ thị trường.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Các chỉ tiêu sinh lời của Công ty tăng so với năm trước do sử dụng hiệu quả Vốn chủ sở hữu, quản lý trong việc cân đối một cách hài hòa và đã khai thác được lợi thế cạnh tranh của công ty trong quá trình huy động và sử dụng vốn.





THÔNG TIN CỔ PHẦN TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2021	
Vốn điều lệ Công ty	: 1.013.501.000VND
Tổng cổ phiếu phát hành	: 101.350.100 cổ phiếu
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 95.684.090 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	: 5.666.010 cổ phiếu
Số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	: 221.000 cổ phiếu
Số cổ phiếu tự do chuyển nhượng	: 101.129.100 cổ phiếu
Mệnh giá	: 10.000VND/cổ phiếu

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Loại cổ đông	SL cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	9,395	95,498,879	954,988,790,000	94.23%
	Cổ đông nhà nước	0	0	-	0,00%
	Cổ đông tổ chức	42	15,370,502	153,705,020,000	15.17%
II	Cổ đông nước ngoài	27	185,211	1,852,110,000	0.18%
	Cổ đông tổ chức	7	157,393	1,573,930,000	0.16%
	Cổ đông cá nhân	20	27,818	278,180,000	0.03%
III	Cổ phiếu quỹ	1	5,666,010	56,660,100,000	5.59%
	Tổng cộng	9,423	101,350,100	1,013,501,000,000	100%



DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Họ tên	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	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ KGB	7.115.805	7,02%
4	CÔNG TY TNHH THAI INVEST INTERNATIONAL	8.157.917	8,05%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2021, Công ty không có thay đổi trong vốn đầu tư của chủ sở hữu

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

Các chứng khoán khác: Không có





DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và tên	Chức danh trong HĐQT	Ghi chú
01	Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	
02	Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên	
03	Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên	
04	Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	
05	Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	

LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG NGUYỄN GIA BẢO CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	
Chức vụ	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
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
Tổng số cổ phiếu nắm giữ	12.165.684 cổ phần, chiếm 12,00% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu	0 cổ phần
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	12.165.684 cổ phần tương ứng 12,00% vốn điều lệ



ÔNG NGUYỄN NHÂN BẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC

Chức vụ	Thành viên 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
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	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền; Chức vụ sau: Thành viên HDDQT kiêm Giám đốc
Từ 09/2012 đến 06/2017	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền; Chức vụ sau: Chủ tịch HDDQT kiêm Tổng Giám đốc
Từ 07/2017 đến nay	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền; Chức vụ: Phó chủ tịch HDDQT kiêm Tổng Giám đốc
Tổng số cổ phiếu 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
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	5.866.046 cổ phần tương ứng 5,79% vốn điều lệ

ÔNG NGUYỄN HẢI THANH BÌNH

Chức vụ	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
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 12/2020	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư HFIC
Từ 09/2012 đến 12/2020	Thành viên HDQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền
Tổng số cổ phiếu nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ



ÔNG NGUYỄN HOÀI ANH

Chức vụ	Thành viên Hội đồng quản trị
Năm sinh	1991
Trình độ chuyên môn	Cử nhân thiết kế đồ họa Trường Đại Học Hoa Sen
Quá trình công tác	
Từ 11/2012 đến 12/2017	Công tác tại Công ty CP ĐT và ĐT Toàn Cầu
Từ 12/2017 đến nay	Công tác tại Công ty TNHH Gia Phát
Từ 06/2020 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền
Tổng số cổ phiếu nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

ÔNG BÙI ĐỨC NHÂN

Chức vụ	Thành viên Hội đồng quản trị
Năm sinh	1983
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Quản Trị Kinh Doanh (MBA) – Truongfng Kinh doanh Audencia – Pháp
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
Tổng số cổ phiếu nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ



DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
01	Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc	
02	Lê Thị Ngọc Ánh	Kế toán trưởng	

SƠ YẾU LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

BÀ LÊ THỊ NGỌC ÁNH

Chức vụ	Kế toán trưởng
Năm sinh	1987
Trình độ chuyên môn	Cử nhân ngành Kế toán tài chính – Đại học Kinh tế TP HCM
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.
Tổng số cổ phiếu nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Số cổ phiếu sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ



CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG

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 10.940.476 đồng/ 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 kỹ 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 THƯỜNG 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.

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

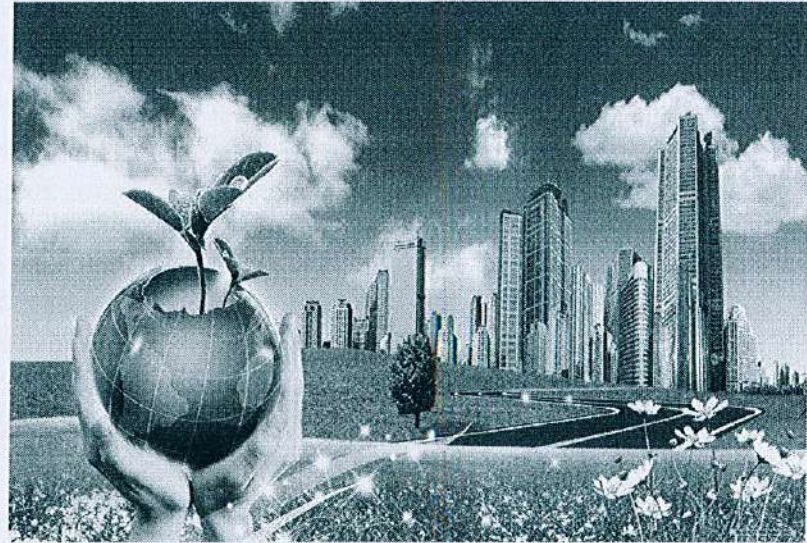
Về hoạt động kinh doanh

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 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 LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

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. Khoản mục chi phí nguyên vật liệu năm 2021 là 55.995.100 đồng, chiếm tỷ trọng 0.3 % trong chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố quả. 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,... Chi phí sử dụng điện năm 2021 của Công ty là 1.755.959.848 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 tòa nhà, căn hộ dịch vụ do Công ty phát triển

và vận hành. Trong năm 2021, tổng chi phí mà Công ty phải trả cho khoản mục này là 296.576.745 đồng.

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 liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

An Dương Thảo Điền luôn mong muốn chia sẻ một phần lợi nhuận của mình, đóng góp cho sự phát triển của xã hội. Hằng năm, Công ty đều tham gia các phong trào nhằm thúc đẩy sự phát triển của xã hội, như:

-Giải quyết công ăn việc làm cho người lao động nhằm giảm bớt gánh nặng cho xã hội;-Các

dự án với kiến trúc độc đáo, sử dụng các nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, đạt chuẩn xây dựng các công trình dân dụng cho phép (hệ thống xử lý nước thải, tiết kiệm năng lượng, ...), đáp ứng được sự biến đổi khí hậu, thiên tai, đồng thời đảm bảo được sự quản lý bền vững tài nguyên thiên nhiên môi trường;

Cung cấp các dịch vụ lưu trú, phát triển bền vững vì cộng đồng;

Thúc đẩy cơ sở hạ tầng khu vực phát triển, hòa mình vào sự phát triển chung khu vực và cả nước;

Tăng cường quản trị và tuân thủ các quy định pháp luật, hướng tới sự phát triển toàn diện.

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

Không có



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Bám sát chiến lược, mục tiêu và định hướng của HĐQT, có kế hoạch và phương pháp triển khai hợp lý nên quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh rất nhất quán với hoạch định của Công ty.

Hoàn thành tốt mọi nhiệm vụ về kinh doanh đạt được tất cả chỉ tiêu để đảm bảo tốc độ tăng trưởng ngay cả trong bối cảnh kinh tế - xã hội biến động khó lường.

Tạo được những bước tiến mới trong việc nâng cấp nội lực. Điển hình là quản lý tốt bộ máy nhân sự, luôn đào tạo chuyên môn, thúc đẩy tin chuyên nghiệp, nâng cao sự sáng tạo để tạo nên đẳng cấp khác biệt trong giới tài chính.

Thể hiện rõ quyết tâm kiên toàn và nâng cấp văn hóa doanh nghiệp, có những thay đổi quan trọng trong chính sách lao động để kích lệ năng lực của đội ngũ, tăng tính gắn kết với công ty và luôn cải thiện môi trường làm việc chuyên nghiệp và nhân văn hơn.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Môi trường kinh doanh 2021

Từ cuối tháng 01/2021 đã hiện rõ nét và gây nên những biến động chưa từng có với đời sống xã hội lẫn môi trường kinh doanh trên toàn cầu. Việt nam là một trong những quốc gia bị ảnh hưởng đầu tiên bởi đại dịch. Theo đánh giá chung, Covid tác động đến giới doanh nghiệp sâu sắc hơn bất kỳ cuộc khủng hoảng kinh tế nào trong lịch sử thế giới hiện đại.

Thị trường bất động sản năm 2021 gặp nhiều khó khăn, đầy biến động với nhiều gam màu xám khi hầu hết các loại hình bất động sản đều chịu tác động tiêu cực của dịch Covid-19. Doanh nghiệp và khách hàng đều vô cùng thận trọng trong các quyết định, mãi lực chậm lại. Theo thông tin sơ bộ có khoảng 106.000 doanh nghiệp BĐS đã phải giải thể trong năm 2021

Giữa bối cảnh đó ADTD thuộc nhóm doanh nghiệp hoàn toàn vững mạnh và không bị Covid

làm thay đổi hướng đi Công ty vẫn giữ vững các tiêu chí và hoạt động kinh doanh. Mọi nghĩa vụ về tài chính vẫn được ADTD thực hiện đúng hạn.

Trong tất cả các phân khúc, bất động sản bán lẻ, khách sạn và bất động sản du lịch là phân khúc bị tác động mạnh nhất tuy nhiên đã bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19 do phải giảm giá cho thuê mặt bằng để chia sẻ khó khăn với khách hàng trong những ngày giãn cách của đại dịch, đồng thời số lượng chào bán các dự án mới với đối tác, khách hàng cũng gặp nhiều cản trở nhưng nhìn chung hoạt động sản xuất kinh doanh của An Dương Thảo Điền vẫn giữ ở mức ổn định nhờ vào tính ưu việt mà Công ty có được. Đó là, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã có những bước đi nhất quán, phối hợp chặt chẽ trong việc chỉ đạo điều hành hoạt động của Công ty, đặc biệt với sự đoàn kết, chủ động vượt khó của toàn thể CBCNV trong công ty, đã lèo

lái giúp An Dương Thảo Điền vẫn đạt được những thành quả đáng ghi nhận, cụ thể như sau:

Trong năm 2021, tổng doanh thu của Công ty đạt 79,41 tỷ đồng, tăng 48% so với năm 2020, chủ yếu là do: Doanh thu hoạt động tài chính tăng đột biến cũng là chỉ tiêu quyết định lợi nhuận của Công ty năm 2021.

Có thể thấy rằng, kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2021 không khả quan so với năm 2020, nhưng nếu so về mặt tổng doanh thu, Công ty vẫn đảm bảo vượt kế hoạch đề ra. Để đạt được kết quả khả quan như trên chính là nhờ sự đoàn kết, chung sức chung lòng của từng cán bộ, nhân viên, đã góp phần thiết thực vào thành tích chung của Công ty.



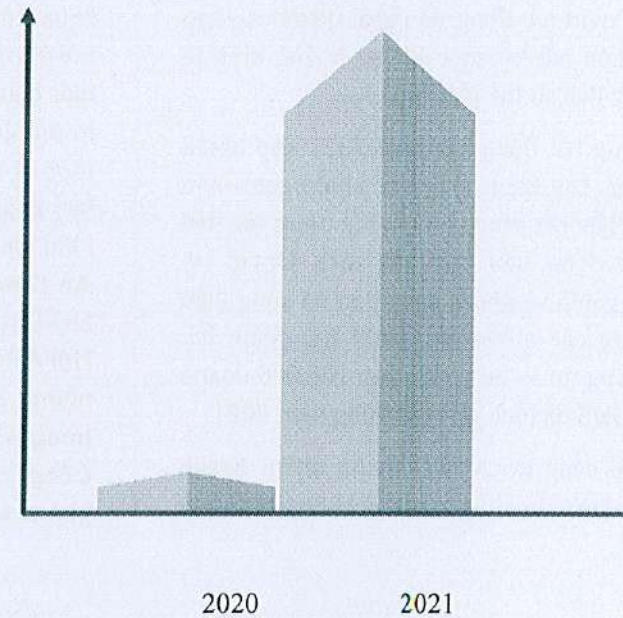
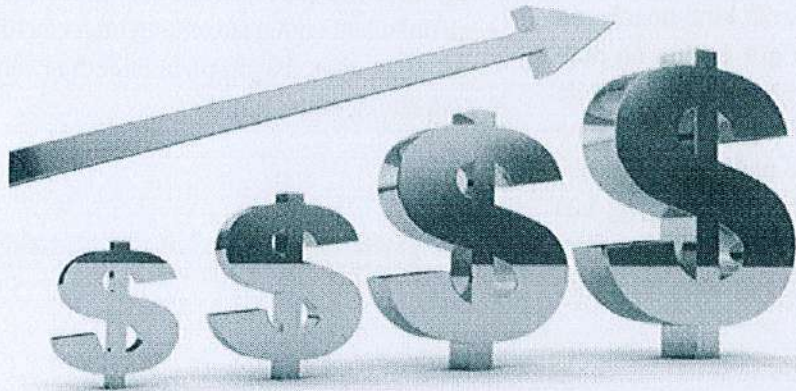


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021

Chỉ tiêu	Thực hiện 2020 (VND)	Kế hoạch 2021 (VND)	Thực hiện 2021 (VND)	% so KH	% so với 2020
Tổng doanh thu	167,167,619,324	90,000,000,000	79,471,134,887	88%	48%
Lợi nhuận trước thuế	2,867,129,665	12,000,000,000	36,385,139,528	303%	1.269%
Lợi nhuận sau thuế	1,984,192,193	9,600,000,000	35,576,486,753	371%	1.793%

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

- Nguồn tiền tích lũy dồi dào
- Hoàn toàn chủ động về nguồn tài chính cho các nhu cầu đầu tư
- Chủ động cao trong nguồn vốn huy động





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	31/12/2020		31/12/2021	
	Giá trị (VND)	Tỷ trọng	Giá trị (VND)	Tỷ trọng
Tài sản ngắn hạn	88,183,870,701	7.00%	90,655,321,141	7.23%
Tiền, các khoản tương đương tiền	33,532,011,646	38.03%	31,816,278,578	35.10%
Các khoản phải thu ngắn hạn	50,124,391,075	56.84%	57,766,081,048	63.72%
Tài sản ngắn hạn khác	4,527,467,980	5.13%	1,072,961,515	1.18%
Tài sản dài hạn	1,172,360,364,688	93.00%	1,163,279,892,703	92.77%
Các khoản phải thu dài hạn	119,630,000,000	10.20%	119,630,000,000	10.28%
Tài sản cố định	130,751,229,703	11.15%	125,966,764,099	10.83%
Bất động sản đầu tư	413,204,359,509	35.25%	404,284,463,145	34.75%
Tài sản dở dang dài hạn	72,512,384,870	6.19%	72,512,384,870	6.23%
Đầu tư tài chính dài hạn	415,496,610,224	35.44%	423,196,912,115	36.38%
Tài sản dài hạn khác	20,765,780,382	1.77%	17,689,368,474	1.52%
Tổng tài sản	1,260,544,235,389	100.00%	1,253,935,213,844	100.00%

Về tổng thể, tổng tài sản của Công ty trong năm 2021 đã ghi nhận sự thay đổi về giá trị, nên các khoản mục trong cơ cấu tổng tài sản cũng thay đổi về tỷ trọng. Theo đó, Tiền và tương đương tiền, Khoản phải thu vẫn là 2 khoản mục giữ tỷ trọng chủ yếu trong tổng tài sản. Cơ cấu tài sản của An Dương Thảo Điền hoàn toàn phù hợp với đặc tính của ngành bất động sản thể hiện sự cân đối, an toàn và phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Tính đến cuối năm 2021 tài sản ngắn hạn công ty tăng lên 90,66 tỷ đồng, tương đương 2,8% so với năm 2020, chủ yếu do biến động mạnh từ các khoản phải thu ngắn hạn. Tại thời điểm cuối năm 2020 khoản phải thu có giá trị là 50,12 tỷ đồng, tăng 15,25% so với cùng kỳ và chiếm tỷ trọng lớn 63,72% trong tài sản ngắn hạn. Bên cạnh đó, khoản mục Tiền và Tương đương tiền năm 2020 từ 33,53 tỷ đồng giảm xuống 31,82 tỷ đồng, giảm tương đương 5,12% so với thời điểm cuối năm 2020.

Tính đến cuối năm 2021 tài sản dài hạn công ty ghi nhận 1.163 tỷ đồng, giảm tương đương 0,8% so với thời điểm cuối năm 2020. Nguyên nhân giảm này chủ yếu do trích khấu hao tài sản.



TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Chi tiêu	31/12/2020		31/12/2021	
	Giá trị (VND)	Tỷ trọng	Giá trị (VND)	Tỷ trọng
Nợ phải trả	225,764,582,989	17.91%	184,299,074,691	14.70%
Nợ ngắn hạn	55,601,131,369	24.63%	33,812,131,564	18.35%
Nợ dài hạn	170,163,451,620	75.37%	150,486,943,127	81.65%
Nguồn vốn chủ sở hữu	1,034,779,652,400	82.09%	1,069,636,139,153	85.30%
Vốn chủ sở hữu	1,034,779,652,400	100.00%	1,069,636,139,153	100.00%
Tổng cộng	1,260,544,235,389	100.00%	1,253,935,213,844	100.00%



Trong năm 2021, vốn chủ sở hữu vẫn chiếm tỷ trọng chủ lực là 85,30%, tiếp đến là nợ phải trả với tỷ trọng 14,70% trong tổng tài sản.

Tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 2021, ghi nhận 184,30 tỷ đồng, giảm tương đương 18,37 % so với thời điểm cuối năm 2020. Trong đó nợ ngắn hạn chiếm 18,35% trong phần nợ phải trả ghi nhận 33,81 tỷ đồng, giảm chủ yếu trả trước khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế với mục đích vay là phát hành trái phiếu để bổ sung nguồn vốn cho công tác kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, nợ dài hạn cũng ghi nhận giảm, ở mức 150,49 tỷ đồng.

Vốn chủ sở hữu: Đạt 1.069,63 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng tương đương 3,37% so với cùng kỳ cuối năm 2020. Với tỷ trọng chiếm 100% tổng nguồn vốn, vốn chủ sở hữu trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của Công ty.

Nhìn chung, biến động về cơ cấu tài sản, nguồn vốn của Công ty cho thấy tình hình tài chính của An Dương Thảo Điền tiếp tục được cải thiện tích cực hơn, ổn định hơn, giúp Công ty duy trì được trạng thái an toàn trước các rủi ro của dịch bệnh Covid-19, cũng như sẵn sàng nguồn lực cho các hoạt động phát triển kinh doanh của ADTD khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát và kinh tế được hồi phục.



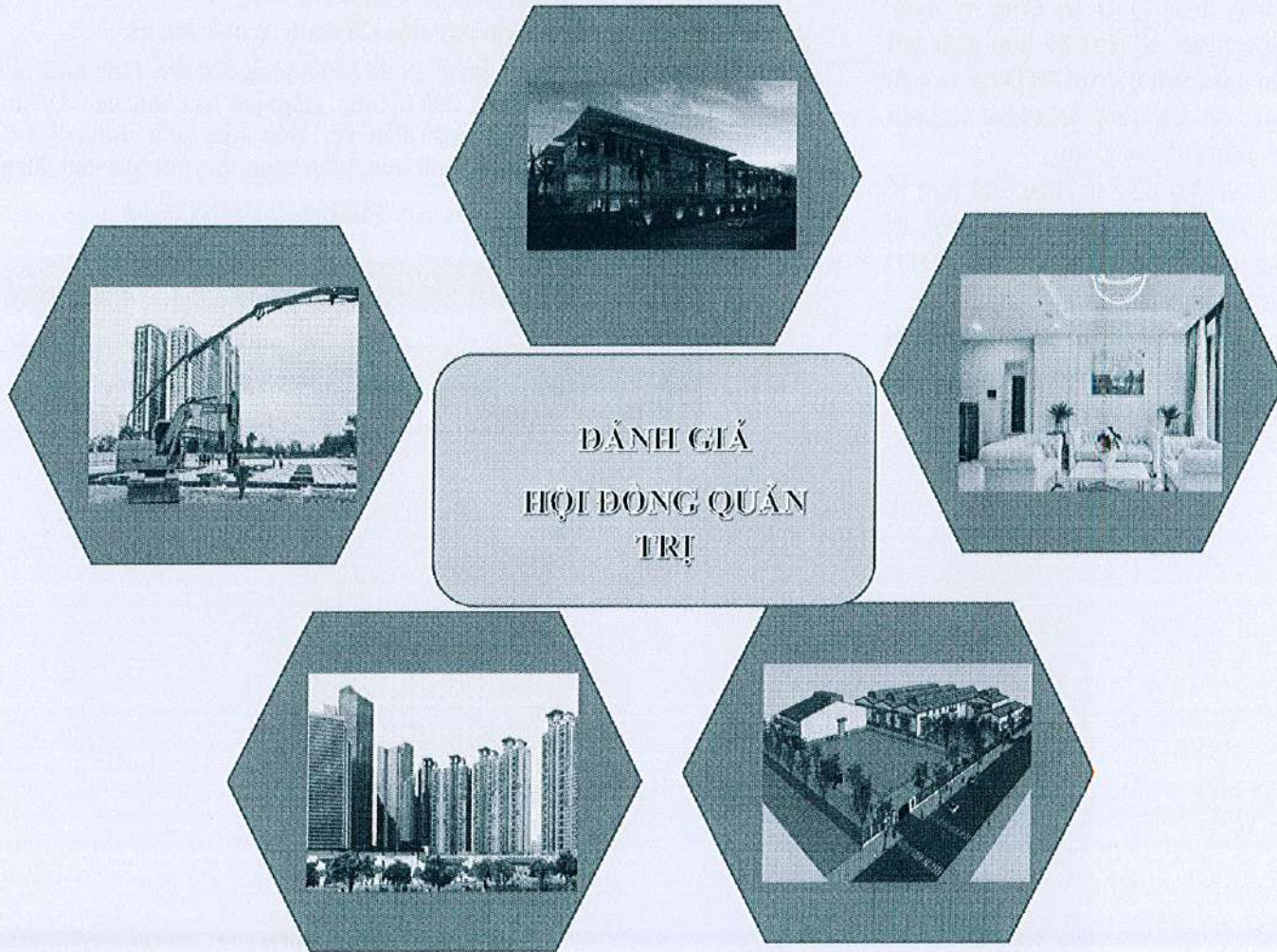
NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

- Để hoạt động Quản trị Công ty ngày càng chuyên nghiệp phù hợp nhất với chiến lược phát triển, ADTD đặt ra một số việc cần tập trung triển khai và hoàn thiện năm 2022 như sau:
 - Kiện toàn bộ máy tổ chức, đổi mới tổ chức và nâng cấp chất lượng Quản trị Công ty theo đúng mục tiêu mà ADTD muốn hướng đến.
 - Áp dụng các quy định, quy chế Quản trị Công ty chặt chẽ và nhất quán từ ADTD đến các Công ty con.

- Đã hoàn tất việc chuyển đổi mô hình Ban kiểm soát sang Ủy ban kiểm toán năm 2020.
- Thường xuyên cập nhật kiến thức, thông lệ quốc tế về quản trị Công ty.
- Đảm bảo uy tín của ADTD trong cộng đồng tài chính.
- Công bố thông tin kịp thời đến Cổ đông và nhà đầu tư.
- Tình hình dịch bệnh covid 19 đã ảnh hưởng đến tình hình kinh tế thế giới, và thị trường trong nước. làm cho làn sóng thất nghiệp, giảm giờ làm tăng cao. Để ứng phó với tình hình này ADTD đã cơ cấu lại vấn đề nhân sự: Dồn việc, tăng lương để giữ lại các cán bộ nòng cốt, nhằm ứng phó với tình hình trên, giúp Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Chỉ tiêu (VND)	Năm 2022
Tổng doanh thu	100.000.000.000
Lợi nhuận trước thuế	20.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế	16.000.000.000





DANH GIÁ VỀ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2021

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	% so KH	% so 2020
Tổng doanh thu	Đồng	167,167,619,324	90,000,000,000	79,471,134,887	88%	48%
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	2,867,129,665	12,000,000,000	36,385,139,528	303%	1.629%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	1,984,192,193	9,600,000,000	35,576,486,753	371%	1.793%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	(*)	(*)	(*)	-	-

Năm 2021 vừa qua là một năm đầy thử thách cho hầu hết các nền kinh tế và các doanh nghiệp trên thế giới do sự bùng nổ của dịch bệnh. Đại dịch Covid-19 đã tác động nghiêm trọng đến dòng chảy đầu tư, nguồn nhân lực, và tình hình phát triển sản xuất. Đối với năm tài chính 2021, An Dương Thảo Điền đã thực hiện một cách cẩn trọng, nghiêm túc và quyết liệt, tuân thủ đúng các quy định tại Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty, đồng thời, hoàn thành tốt các nhiệm vụ Hội đồng quản trị giao. Cùng với sự nỗ lực và quyết tâm cao vượt qua khó khăn của toàn bộ hệ thống ngay khi dịch bùng phát cùng với sự thích ứng nhanh chóng trước sự thay đổi của điều kiện thị trường, An Dương Thảo Điền vẫn ghi nhận kết quả kinh doanh khả quan khi tổng doanh thu cả năm đạt 79,47 tỷ đồng (đạt tương đương 88% so với kế hoạch đặt ra). Lợi nhuận trước thuế và sau thuế ghi nhận lần lượt 36,39 tỷ đồng và 35,58 tỷ đồng.





DÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã thực hiện theo đúng quy định của Điều lệ Công ty trong việc giám sát hoạt động đối với Ban Tổng Giám đốc, cụ thể như sau:

HĐQT luôn theo dõi sát sao các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, các đề xuất của Ban Tổng Giám đốc đối với HĐQT đều được thảo luận và có ý kiến chỉ đạo kịp thời, tạo điều kiện cho hoạt động điều hành kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc đúng hướng và đạt hiệu quả cao.

Ban Tổng Giám đốc đã bám sát các nghị quyết

của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết/quyết định của Hội đồng quản trị, tuân thủ Điều lệ Công ty để thực hiện theo đúng phân cấp và nhiệm vụ được giao.

Khi có những vấn đề phát sinh vượt thẩm quyền giải quyết, Ban Tổng Giám đốc đã xin ý kiến của Hội đồng quản trị kịp thời để tổ chức thực hiện.

Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc đã rất nỗ lực trong công tác điều hành, đảm bảo mọi hoạt động của Công ty diễn ra hiệu quả, tiết kiệm,

tuân thủ pháp luật, bảo đảm quyền lợi cho cổ đông cũng như toàn thể nhân viên Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Với kết quả năm 2021 đạt mức lợi nhuận sau thuế 35,58 tỷ đồng. Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý cũng đã thực hiện tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng các định hướng của Đại hội đồng cổ đông và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT xác định định hướng kinh doanh của Công ty tiếp tục bám sát ngành nghề chủ yếu là kinh doanh bất động sản và phải được xây dựng dựa trên nền tảng sự tin nhiệm từ khách hàng. Với lợi thế về quỹ đất sạch vững chắc và định hướng kinh doanh hiệu quả, An Dương Thảo Điền sẽ mang đến cho khách hàng những sản phẩm an toàn về mặt pháp lý, giá cả hợp lý và một không gian sống tiện nghi, chất lượng.

Trong thời gian tới, kế hoạch và định hướng của HĐQT là:

Tiếp tục phát triển tối đa các dự án lớn trong tương lai, tạo nên nhiều giá trị hơn cho sản phẩm mang tên An Dương Thảo Điền.

Xây dựng kế hoạch, giải pháp khắc phục những tồn tại hạn chế của năm 2021; bám sát Nghị quyết của Đại hội cổ đông để chỉ đạo thực hiện

nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2022 đúng với tình hình thực tế.

Tăng cường quan hệ, mở rộng hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước. Tìm kiếm các nguồn vốn ổn định, dài hạn nhằm duy trì sản xuất kinh doanh.





QUẢN TRỊ CÔNG TY



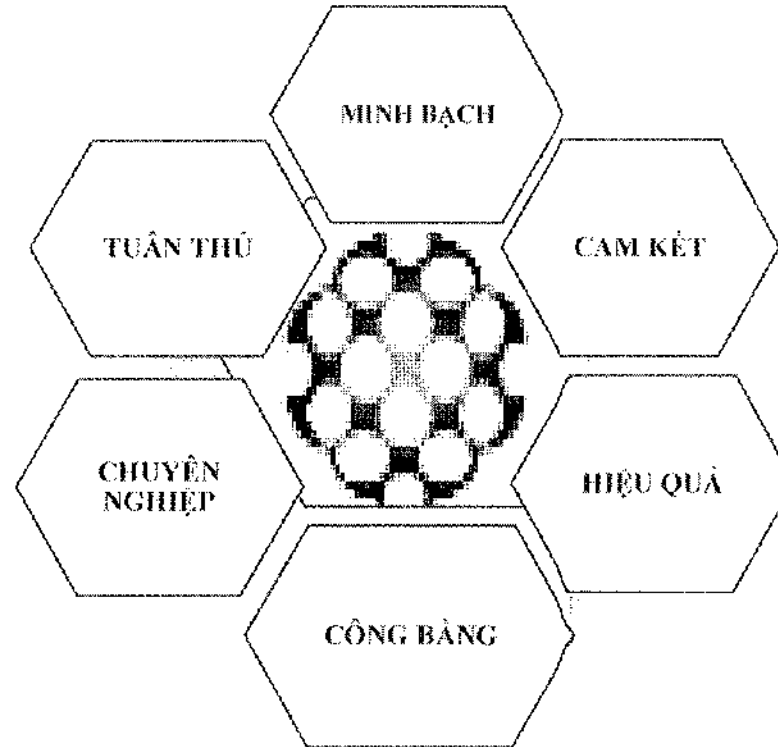
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

Quản trị Công ty được ADTD xác định là một trong những phần quan trọng nhất cần chú trọng nếu muốn xây dựng nền tảng vững chắc cho doanh nghiệp, đặc biệt là khi doanh nghiệp tăng trưởng rất nhanh về mọi mặt và hướng tới quy mô lớn.

Do đó hoạt động Quản trị Công ty của ADTD được phụ trách bởi những người có nghiệp vụ rất vững, có trải nghiệm sâu sắc trong môi trường kinh doanh và năng lực tiếp cận kiến thức mới từ quốc tế.

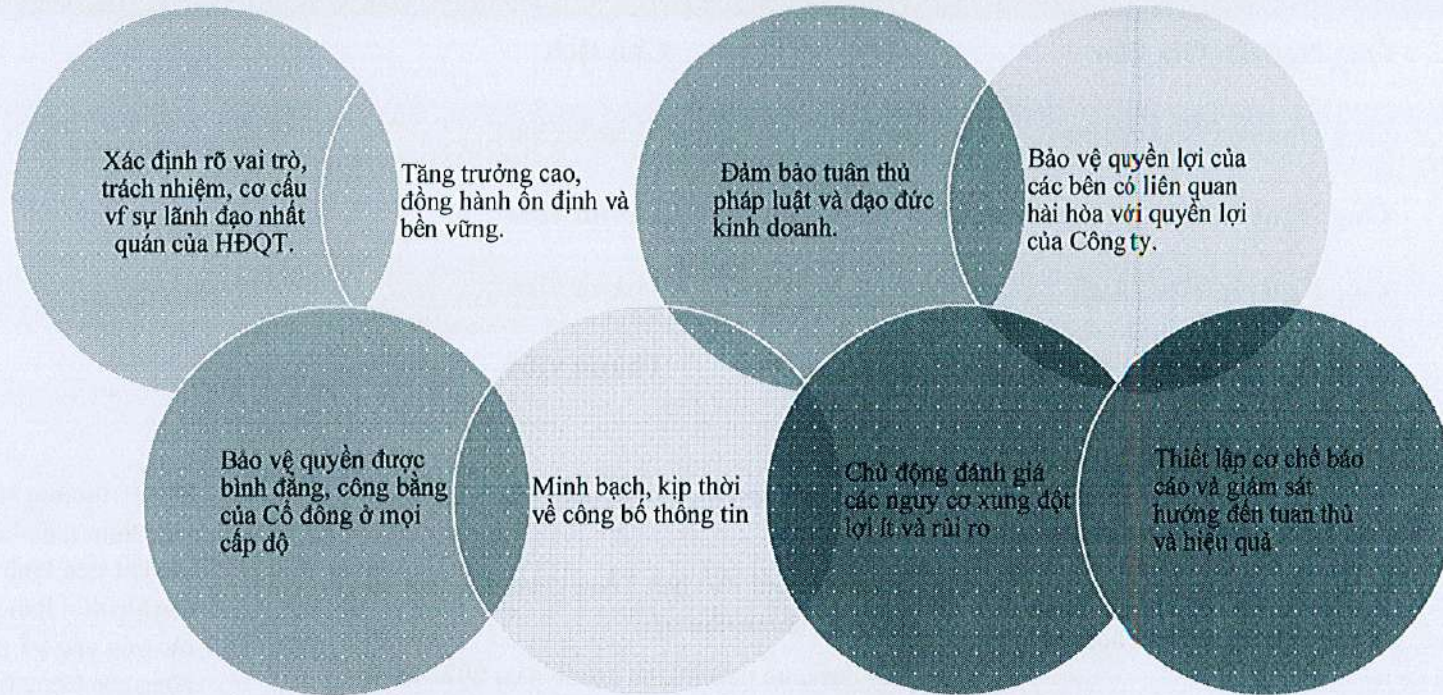
Hiện nay mô hình và quy chế Quản trị Công ty của ADTD đã đạt được mức độ chuyên nghiệp nhất định. Bên cạnh đó, Công ty luôn cập nhật, điều chỉnh mô hình và quy chế này để thích ứng với nhu cầu phát triển và diễn biến mới của môi trường kinh doanh, môi trường pháp lý...

Năng lực là nỗ lực cải thiện không ngừng trong công tác Quản trị Công ty nhằm hướng đến sự phồn thịnh và thành công trong mọi lĩnh vực mà ADTD đang hướng đến.





CÁC NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ



HAR BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021



DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và tên	Chức danh trong HĐQT	Ghi chú
01	Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	
02	Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên	
03	Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên	
04	Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	
05	Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT đã hoạt động hiệu quả để lãnh đạo, phối hợp và kiểm soát công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc một cách chuẩn mực. Qua đó, dẫn dắt Công ty hoạt động theo đúng chiến lược, yêu cầu và hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

Hội đồng quản trị (HĐQT) đã thường xuyên giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

và HĐQT, Giám sát các hoạt động của Tổng giám đốc.

HĐQT đã chỉ đạo ban Tổng giám đốc một số nội dung chính như sau:

Xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2022 trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022

- Thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra.

- HĐQT thường xuyên xem xét, đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh và các chỉ tiêu kinh tế để có biện pháp chỉ đạo kịp thời Ban Tổng giám đốc đáp ứng các yêu cầu về nguồn lực cho các hoạt động của Công ty.

- Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền,...



Các cuộc họp trong năm:



Trong năm HĐQT đã tổ chức 10 cuộc họp định kỳ và bất thường, kịp thời với diễn biến hoạt động kinh doanh của Công ty dựa trên Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên năm 2021.

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Gia Bảo	10/10	100%	
2	Ông Nguyễn Nhân Bảo	10/10	100%	
3	Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	10/10	100%	
4	Ông Nguyễn Hoài Anh	5/10	50%	
5	Ông Bùi Đức Nhân	10/10	100%	



CÁC NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH ĐÃ BAN HÀNH TRONG NĂM

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	290321-1/NQ-HĐQT	29/03/2021	V/v: Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2021	
2	290321-2/NQ-HĐQT	29/03/2021	V/v: Chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021	
3	010421/NQ-HĐQT	01/04/2021	V/v: Thành lập kiểm toán nội bộ	
4	290421/NQ-HĐQT	29/04/2021	V/v: Tổ chức họp Đại hội cổ đông thường niên 2021	
5	300621/NQ-HĐQT	30/06/2021	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 2021	
6	010721/NQ-HĐQT	01/07/2021	V/v: Ban hành quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán	
7	210921/ NQ-HĐQT	21/09/2021	V/v: Ban hành quy chế công bố thông tin	
8	011021/ NQ-HĐQT	01/10/2021	Phê duyệt giao dịch nhận tạm ứng cổ tức tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà H Homes	
9	081021/ NQ-HĐQT	08/10/2021	V/v: Mua lại trước hạn phần trái phiếu còn lại phát hành năm 2016	
10	291221/ NQ-HĐQT	29/12/2021	Văn bản gửi Ủy ban chứng khoán nhà nước về việc giải trình tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa	



CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

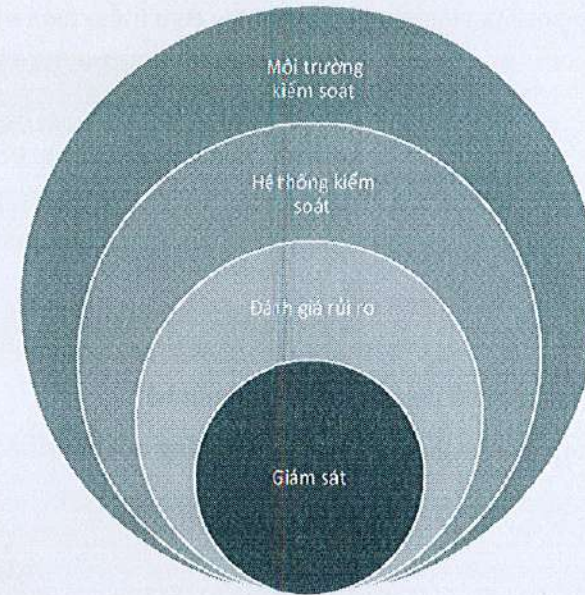
Hội đồng quản trị có 1 tiểu ban trực thuộc là Ủy Ban kiểm toán được chuyển đổi thành lập từ Tiểu ban kiểm toán năm 2020

Ủy Ban kiểm toán:

- Hoạt động của Ủy Ban kiểm toán:
- Kiểm tra các đơn vị trong Công ty trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, Quy chế QTCT
- Kiểm tra các đơn vị trong Công ty trong việc tuân thủ các chính sách, quy định, quy trình của Công ty, đánh giá tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty trong việc phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời các rủi ro.

Danh sách thành viên Ủy ban kiểm toán.

STT	Họ và tên	Chức danh
01	Ông Bùi Đức Nhân	Trưởng ban
02	Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên





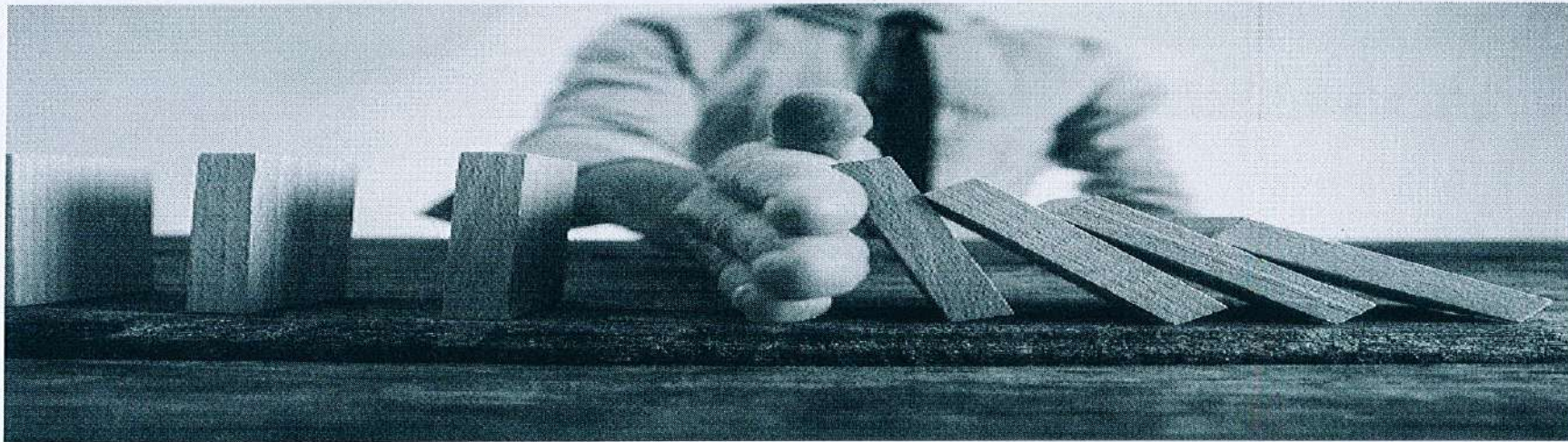
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ủy ban kiểm toán và Ban điều hành

Thù lao của Hội đồng quản trị, Ủy Ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc

Chức danh	Mức chi (đồng/năm)
Thành viên Hội đồng quản trị	58.320.000
Ban Giám đốc	567.047.768
Ủy Ban kiểm toán	-
Tổng cộng	625.367.768

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có







An Dương Thảo Điền



Thành Phố Hồ Chí Minh, Ngày 07 Tháng 04 Năm 2022
XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám Đốc