

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022**



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 36

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên	
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	
Bà Ngô Tố Giao	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 14/06/2022)
Bà Lê Thị Thu Hiền	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 14/06/2022)
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 14/06/2022)
Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 14/06/2022)

#### **Ủy ban Kiểm toán**

Bà Lê Thị Thu Hiền	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 14/07/2022)
Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 14/07/2022)
Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 14/07/2022)

#### **Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Bà Ngô Tố Giao	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 30/09/2022)
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 30/09/2022)

Kế toán trưởng của Công ty là bà Lê Thị Ngọc Ánh

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

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính này.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

**CÁC CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ngô Tô Giao

**Tổng Giám đốc**

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023





Số: 346 /2023/UHY-HN-BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 36 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền tại ngày 31/12/2022 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 15/03/2022.



**Đặng Minh Đức**

**Giám đốc**

Giấy ĐKHN Kiểm toán số 4885-2020-112-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

*Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2023*

**Trần Hồng Giang**

**Kiểm toán viên**

Giấy ĐKHN Kiểm toán số:3893-2022-112-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31/12/2022

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2022 VND</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>262.885.207.031</b>	<b>55.668.812.870</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>33.472.306.256</b>	<b>18.276.266.650</b>
Tiền	111		33.472.306.256	18.276.266.650
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>229.116.078.655</b>	<b>36.756.061.869</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	16.333.069.500	20.299.909.458
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	98.850.000	548.425.005
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	115.500.000.000	15.316.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	98.111.996.905	591.727.406
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(927.837.750)	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>296.822.120</b>	<b>636.484.351</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.511.249	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	636.484.351
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	294.310.871	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>857.747.667.609</b>	<b>1.201.606.285.238</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>83.000.000.000</b>	<b>83.000.000.000</b>
Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	83.000.000.000	83.000.000.000
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>82.875.135.711</b>	<b>89.848.484.459</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	9	4.049.095.711	1.606.020.867
- Nguyên giá	222		5.125.763.576	5.404.063.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.076.667.865)	(3.798.042.709)
Tài sản cố định vô hình	227	10	78.826.040.000	88.242.463.592
- Nguyên giá	228		78.826.040.000	101.501.040.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(13.258.576.408)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	11	<b>276.928.488.414</b>	<b>404.284.463.145</b>
- Nguyên giá	231		298.551.203.185	446.383.197.907
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.622.714.771)	(42.098.734.762)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>945.047.728</b>	<b>945.047.728</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	945.047.728	945.047.728
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>413.895.495.756</b>	<b>623.528.289.906</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	204.792.530.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		393.048.589.422	393.048.589.422
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		24.029.410.000	28.500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.182.503.666)	(2.812.829.516)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>103.500.000</b>	<b>-</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		103.500.000	-
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.120.632.874.640</b>	<b>1.257.275.098.108</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**  
Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>89.334.556.446</b>	<b>182.185.198.588</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>87.795.356.446</b>	<b>32.260.821.364</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	1.034.412.480	1.323.269.600
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		42.544.713	57.772.254
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	456.123.978	625.527.100
Phải trả người lao động	314		193.001.331	237.186.206
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	3.947.675.223	7.499.545.043
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	1.399.859.829	2.517.521.161
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	80.721.738.892	20.000.000.000
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.539.200.000</b>	<b>149.924.377.224</b>
Phải trả dài hạn khác	337	18	-	477.155.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	1.539.200.000	149.447.222.224
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.031.298.318.194</b>	<b>1.075.089.899.520</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>1.031.298.318.194</b>	<b>1.075.089.899.520</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(469.161.000)	(469.161.000)
Cổ phiếu quỹ	415		(23.808.309.790)	(23.808.309.790)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		42.074.788.984	85.866.370.310
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		85.866.370.310	50.690.497.715
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(43.791.581.326)	35.175.872.595
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.120.632.874.640</b>	<b>1.257.275.098.108</b>

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng



Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc



Ngô Tô Giao



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	144.961.003.809	42.697.462.993
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		144.961.003.809	42.697.462.993
Giá vốn hàng bán	11	21	131.114.249.514	14.752.744.649
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.846.754.295	27.944.718.344
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	8.141.826.023	34.661.530.540
Chi phí tài chính	22	23	62.853.730.084	19.421.936.741
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		18.066.448.423	22.373.392.986
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	4.584.947.722	6.681.046.109
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(45.450.097.488)	36.503.266.034
Thu nhập khác	31	25	1.790.921.500	101.062.917
Chi phí khác	32	26	132.405.338	378.420
Lợi nhuận khác	40		1.658.516.162	100.684.497
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(43.791.581.326)	36.603.950.531
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	-	708.077.936
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(43.791.581.326)	35.895.872.595

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc



Ngô Tô Giao



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>	<b>(43.791.581.326)</b>	<b>36.603.950.531</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	8.065.123.391	12.431.948.640
Các khoản dự phòng	03	1.297.511.900	(5.479.433.613)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	41.875.692.701	(34.661.523.910)
Chi phí lãi vay	06	18.419.365.934	22.851.309.654
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>25.866.112.600</b>	<b>31.746.251.302</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	6.092.517.605	(14.669.612.694)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.112.488.990)	118.591.564
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(106.011.249)	14.424.244
Tiền lãi vay đã trả	14	(21.618.318.243)	(23.022.826.645)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(866.952.598)	(441.235.646)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>7.254.859.125</b>	<b>(6.254.407.875)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.699.718.182)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	110.851.089.545	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(143.800.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	43.616.000.000	9.684.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	82.088.942.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.424.067.118	35.369.197.189
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>95.480.380.481</b>	<b>45.053.197.189</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ đi vay	33	2.768.000.000	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	(90.307.200.000)	(42.500.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(87.539.200.000)</b>	<b>(42.500.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>15.196.039.606</b>	<b>(3.701.210.686)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>18.276.266.650</b>	<b>21.977.477.336</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>33.472.306.256</b>	<b>18.276.266.650</b>

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng



Lê Thị Ngọc Ánh



Tổng Giám đốc

Ngô Tố Giao



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền 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 doanh nghiệp lần thứ 15 ngày 04/10/2022.

Trụ sở chính của công ty tại: Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2022 là 1.013.501.000.000 đồng chia thành 101.350.100 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng 101.350.100 cổ phiếu niêm yết tương ứng 1.013.501.000.000 đồng với mã chứng khoán là HAR.

**1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, khách sạn, cho thuê căn hộ.

**1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**

- 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 diệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- 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);
- Bán buôn 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;



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ 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, lái dất, 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.

**1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**1.5 CẤU TRÚC CỦA CÔNG TY**

	Mối quan hệ	Tỷ lệ lợi ích	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Cơ khí Ngân hàng	Công ty liên kết	21%	Thương mại, dịch vụ
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Công ty liên kết	48,68%	Sản xuất, thương mại
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**2.1 CHUẨN MỰC VÀ KẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC

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

**2.2 NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Riêng chuẩn mực kế toán số 28 – Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

**3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3.2 NGOẠI TỆ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các nghiệp vụ này sẽ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí trong năm tài chính.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này, cụ thể như sau:

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản mục tài sản tiền tệ là tỷ giá mua vào tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch. Các khoản tiền ngoại tệ, ký quỹ gửi ngân hàng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi công ty mở tài khoản, ký quỹ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản phải trả tiền tệ là tỷ giá bán ra tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính được bù trừ với lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính. Sau khi bù trừ nếu còn lãi chênh lệch tỷ giá thì tính vào thu nhập khác, nếu lỗ chênh lệch tỷ giá thì tính vào chi phí sản xuất kinh doanh chính khi xác định thu nhập chịu thuế.

**3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

*Đầu tư vào Công ty con*

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong kỳ là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên báo cáo tài chính của công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

*Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính

*Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

**3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được Công ty thực hiện theo Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

**3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại..

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

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

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định hữu hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho tài sản cố định hữu hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Tài sản cố định khác	03 - 08

**3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất.

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Tính đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đã tiến hành thanh lý đối với phần mềm máy tính.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**3.8 GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Nguyên giá**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc xây dựng.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Trong thời gian nắm giữ, bất động sản đầu tư là nhà được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản cố định tương tự của Công ty trong vòng 30 năm đến 40 năm. Và bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không trích khấu hao.

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất

**3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỠ DANG**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

**3.10 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 thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

**3.11 NỢ PHẢI TRẢ**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**3.12 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi vay, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**3.13 TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay ngắn hạn và vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân (x) với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.

Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

**3.14 CHI PHÍ ĐI VAY**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP**

Doanh thu của Công ty là doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

**3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay

**3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**3.19 BÊN LIÊN QUAN**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch với bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

**3.20 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (Bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Trong năm Công ty hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực cho thuê bất động sản tại Việt Nam nên công ty không lập báo cáo Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2022	01/01/2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Tiền mặt	2.206.426.285	3.473.613.980
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.265.879.971	14.802.652.670
<b>Cộng</b>	<b><u>33.472.306.256</u></b>	<b><u>18.276.266.650</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**  
Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>16.333.069.500</b>	<b>(927.837.750)</b>	<b>20.299.909.458</b>	-
- Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	14.977.394.000	-	16.159.794.000	-
- Các khách hàng khác	1.355.675.500	(927.837.750)	4.140.115.458	-
<b>Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16.333.069.500</b>	<b>(927.837.750)</b>	<b>20.299.909.458</b>	-

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>98.850.000</b>	-	<b>548.425.005</b>	-
- Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phố Đông	-	-	548.425.005	-
- Khác	98.850.000	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>83.000.000.000</b>	-	<b>83.000.000.000</b>	-
- Công ty TNHH Saigon Retreat (*)	83.000.000.000	-	83.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>83.098.850.000</b>	-	<b>83.548.425.005</b>	-

(\*) Trả trước 1 phần tiền thuê đất tại địa chỉ số 233 Nguyễn Văn Hường, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng căn hộ dịch vụ cho thuê với thời hạn 35 năm theo Hợp đồng cho thuê lại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ký ngày 27/08/2020 được Công chứng bởi Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**  
Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	115.500.000.000	-	15.316.000.000	-
- Phải thu về cho vay cá nhân ngắn hạn (*)	115.500.000.000	-	15.316.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>115.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>15.316.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Hợp đồng cho vay số 171222/HDCV ngày 17/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và ông Lê Văn Giàu với giá trị 115.500.000.000 đồng. Biện pháp đảm bảo là thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất 579, tờ bản đồ số 54, tại phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, diện tích sử dụng 14.245 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, với lãi suất 12%/năm.

**8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	98.111.996.905	-	591.727.406	-
- Nguyễn Lưu Như Ý	11.872.784.000	-	-	-
- Phạm Ngọc Hải	75.982.704.000	-	-	-
- Huỳnh Tường Vy	4.441.000.000	-	-	-
- Vũ Thu Hà	2.978.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	566.250.000	-
- Phải thu lãi dự thu tiền cho vay	1.717.758.905	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	1.119.750.000	-	25.477.406	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>98.111.996.905</b>	<b>-</b>	<b>591.727.406</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**  
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
01/01/2022	254.511.758	5.060.568.182	88.983.636	5.404.063.576
- Mua trong năm	-	3.699.718.182	-	3.699.718.182
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.978.018.182)	-	(3.978.018.182)
31/12/2022	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
01/01/2022	(254.511.758)	(3.454.547.315)	(88.983.636)	(3.798.042.709)
- Khấu hao trong năm	-	(549.440.074)	-	(549.440.074)
- Thanh lý, nhượng bán	-	3.270.814.918	-	3.270.814.918
31/12/2022	(254.511.758)	(733.172.471)	(88.983.636)	(1.076.667.865)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
01/01/2022	-	1.606.020.867	-	1.606.020.867
31/12/2022	-	4.049.095.711	-	4.049.095.711

Tại ngày 31/12/2022, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 343.495.394 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 343.495.394 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là: 2.472.166.665 đồng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<b>Quyền sử dụng đất <u>VND</u></b>	<b>Phần mềm máy vi tính <u>VND</u></b>	<b>Cộng <u>VND</u></b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
01/01/2022	78.826.040.000	22.675.000.000	101.501.040.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(22.675.000.000)	(22.675.000.000)
31/12/2022	78.826.040.000	-	78.826.040.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>			
01/01/2022	-	(13.258.576.408)	(13.258.576.408)
- Khấu hao trong năm	-	(236.197.917)	(236.197.917)
- Thanh lý, nhượng bán	-	13.494.774.325	13.494.774.325
31/12/2022	-	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
01/01/2022	<u>78.826.040.000</u>	<u>9.416.423.592</u>	<u>88.242.463.592</u>
31/12/2022	<u>78.826.040.000</u>	<u>-</u>	<u>78.826.040.000</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**  
Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ	446.383.197.907	-	147.831.994.722	298.551.203.185
- Quyền sử dụng đất	152.353.260.709	-	10.217.985.000	142.135.275.709
- Nhà	294.029.937.198	-	137.614.009.722	156.415.927.476
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	<b>(42.098.734.762)</b>	<b>(7.279.485.400)</b>	<b>27.755.505.391</b>	<b>(21.622.714.771)</b>
- Nhà	(42.098.734.762)	(7.279.485.400)	27.755.505.391	(21.622.714.771)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	<b>404.284.463.145</b>			<b>276.928.488.414</b>
- Quyền sử dụng đất	152.353.260.709	-	-	142.135.275.709
- Nhà	251.931.202.436	-	-	134.793.212.705

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư mang đi thế chấp tại ngày 31/12/2022 là 158.593.152.168 đồng.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Xây dựng cơ bản	945.047.728	945.047.728
<b>Cộng</b>	<b>945.047.728</b>	<b>945.047.728</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**  
Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hồ (i)	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest (ii)	-	-	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>393.048.589.422</b>	<b>(3.182.503.666)</b>	<b>(*)</b>	<b>(2.812.829.516)</b>
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	363.640.054.755	-	-	-
Công ty Cổ phần Cơ Khi Ngân hàng	29.408.534.667	(3.182.503.666)	-	(2.812.829.516)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>24.029.410.000</b>	-	<b>(*)</b>	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes	24.029.410.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>417.077.999.422</b>	<b>(3.182.503.666)</b>	<b>626.341.119.422</b>	<b>(2.812.829.516)</b>

(\*) 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 31/12/2022 Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định 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.

**(i) Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hồ**

Chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2022 tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hồ giữa Bà Nguyễn Lưu Như Ý và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền. Chuyển nhượng 2.226.147 cổ phần với giá 8.000 đồng/CP.

Chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2022 tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hồ giữa Ông Phạm Ngọc Hải và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền. Chuyển nhượng 12.614.833 cổ phần với giá 8.000 đồng/CP.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**  
Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**(ii) Công ty TNHH MTV Đầu Tư G Invest**

Chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 16/12/2022 Giữa Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và ông Phạm Ngọc Khánh. Chuyển nhượng 100% vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest tương ứng 42.000.000.000 đồng.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty vào ngày 31/12/2022 như sau:

	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2022		01/01/2022	
						Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Công ty CP Cơ khí Ngân hàng	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	21%	21%	Thương mại, dịch vụ				
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	48,68%	48,68%	Sản xuất, thương mại				
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	TP. Hồ Chí Minh	5,59%	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng				
<b>Ngắn hạn</b>						<b>1.034.412.480</b>	<b>1.034.412.480</b>	<b>1.323.269.600</b>	<b>1.323.269.600</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Phát An Gia						500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
- Công ty TNHH TM XNK Hoàng Gia Phát						226.704.500	226.704.500	226.704.500	226.704.500
- Bà Phùng Thị Mỹ Hạnh						-	-	450.000.000	450.000.000
- Các khách hàng khác						307.707.980	307.707.980	146.565.100	146.565.100
<b>Dài hạn</b>						-	-	-	-
<b>Cộng</b>						<b>1.034.412.480</b>	<b>1.034.412.480</b>	<b>1.323.269.600</b>	<b>1.323.269.600</b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**  
Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	10.935.374.572	10.556.513.321	378.861.251
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	572.641.727	-	572.641.727	-
- Thuế thu nhập cá nhân	52.885.373	172.204.997	147.827.643	77.262.727
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.582.087	4.582.087	-
	<b>625.527.100</b>	<b>11.112.161.656</b>	<b>11.281.564.778</b>	<b>456.123.978</b>

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Thuế và các khoản phải thu</b>				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	294.310.871	294.310.871
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>294.310.871</b>	<b>294.310.871</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**  
Số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

Nội dung	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>80.721.738.892</b>	<b>80.721.738.892</b>	<b>80.721.738.892</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
Trái Phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (*)	79.800.138.892	79.800.138.892	79.800.138.892	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Trái Phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	921.600.000	921.600.000	921.600.000	-	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.539.200.000</b>	<b>1.539.200.000</b>	<b>3.120.916.668</b>	<b>151.028.938.892</b>	<b>149.447.222.224</b>	<b>149.447.222.224</b>
Trái Phiếu phát hành Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (*)	-	-	352.916.668	149.800.138.892	149.447.222.224	149.447.222.224
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (**)	1.539.200.000	1.539.200.000	2.768.000.000	1.228.800.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>82.260.938.892</b>	<b>82.260.938.892</b>	<b>83.842.655.560</b>	<b>171.028.938.892</b>	<b>169.447.222.224</b>	<b>169.447.222.224</b>

(\*) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Theo các Nghị Quyết HĐQT sau:

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 100720/NQ-HĐQT ngày 12/07/2020 phát hành với số lượng là 1.000 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với 4 loại kỳ hạn 24 tháng, 36 tháng, 48 tháng và 60 tháng kể từ ngày 11/08/2020. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất theo các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số: BE369362, số vào sổ CH01033 do UBND Quận 2 cấp 20/09/2011.

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 060820/NĐ-HĐQT ngày 06/08/2020 phát hành là 700 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với kỳ hạn 60 tháng kể từ ngày 26/8/2020, lãi suất 11,5%/năm. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất thuộc các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 2 Quyền sử dụng đất tại P. Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**  
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**16.1 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp)**

- (\*\*)
- Hợp đồng cấp tín dụng số 0319/22/TSN/GHTD ngày 12/08/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền. Giới hạn cấp tín dụng 2.768.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 60 tháng. Tài sản thế chấp là xe ô tô con nhãn hiệu HONGQI CA6520H0EVXC 04 chỗ do Trung Quốc sản xuất, mới 100% thuộc sở hữu của khách hàng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.947.675.223</b>	<b>7.499.545.043</b>
- Chi phí lãi vay	3.868.771.114	7.274.887.508
- Chi phí phải trả khác	78.904.109	224.657.535
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>3.947.675.223</b>	<b>7.499.545.043</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.399.859.829</b>	<b>2.517.521.161</b>
- Kinh phí công đoàn	57.796.329	67.538.329
- Bảo hiểm xã hội	-	145.676.290
- Bảo hiểm y tế	-	2.391.975
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	531.550
- Nhận ký quỹ, ký cược	241.563.500	586.156.350
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.100.500.000	1.715.226.667
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>477.155.000</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược	-	477.155.000
<b>Cộng</b>	<b>1.399.859.829</b>	<b>2.994.676.161</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BÁT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**  
Số 2 Ngõ Đức Kế, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>01/01/2021</b>	<b>1.013.501.000.000</b>	<b>(469.161.000)</b>	<b>(23.808.309.790)</b>	<b>50.690.497.715</b>	<b>1.039.914.026.925</b>
- Lãi trong năm trước	-	-	-	35.895.872.595	35.895.872.595
- Giảm khác	-	-	-	(720.000.000)	(720.000.000)
<b>31/12/2021</b>	<b>1.013.501.000.000</b>	<b>(469.161.000)</b>	<b>(23.808.309.790)</b>	<b>85.866.370.310</b>	<b>1.075.089.899.520</b>
<b>01/01/2022</b>	<b>1.013.501.000.000</b>	<b>(469.161.000)</b>	<b>(23.808.309.790)</b>	<b>85.866.370.310</b>	<b>1.075.089.899.520</b>
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	(43.791.581.326)	(43.791.581.326)
<b>31/12/2022</b>	<b>1.013.501.000.000</b>	<b>(469.161.000)</b>	<b>(23.808.309.790)</b>	<b>42.074.788.984</b>	<b>1.031.298.318.194</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**19.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN**

	Năm 2022	Năm 2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.013.501.000.000	1.013.501.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**19.3 CỔ PHIẾU**

	31/12/2022	01/01/2022
	<u>CP</u>	<u>CP</u>
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	5.666.010	5.666.010
+ Cổ phiếu phổ thông	5.666.010	5.666.010
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.684.090	95.684.090
+ Cổ phiếu phổ thông	95.684.090	95.684.090
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022	Năm 2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	32.509.914.263	42.697.462.993
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	86.347.089.546	-
- Doanh thu khác	26.104.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>144.961.003.809</u></b>	<b><u>42.697.462.993</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022	Năm 2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Giá vốn hàng hóa đã bán	11.037.760.183	14.752.744.649
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư	120.076.489.331	-
<b>Cộng</b>	<b><u>131.114.249.514</u></b>	<b><u>14.752.744.649</u></b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.553.590.729	2.817.642.242
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.588.235.294	31.843.881.668
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	6.630
<b>Cộng</b>	<b><u>8.141.826.023</u></b>	<b><u>34.661.530.540</u></b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Chi phí lãi vay	18.066.448.423	22.373.392.986
- Lỗ do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	44.064.690.000	-
- Hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(5.479.433.613)
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	369.674.150	-
- Chi phí tài chính khác	352.917.511	2.527.977.368
<b>Cộng</b>	<b><u>62.853.730.084</u></b>	<b><u>19.421.936.741</u></b>

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nhân viên quản lý	1.814.328.130	1.919.018.846
Chi phí vật liệu quản lý	45.443.763	55.995.100
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	609.282.881	3.512.052.276
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	-
Chi phí dự phòng	927.837.750	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	880.801.344	906.357.570
Chi phí bằng tiền khác	303.253.854	287.622.317
<b>Cộng</b>	<b><u>4.584.947.722</u></b>	<b><u>6.681.046.109</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**25. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022 <u>VND</u>	Năm 2021 <u>VND</u>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.672.571.061	-
- Thu từ tiền bỏ cọc thuê căn hộ	112.744.010	97.195.500
- Các khoản khác	5.606.429	3.867.417
<b>Cộng</b>	<b><u>1.790.921.500</u></b>	<b><u>101.062.917</u></b>

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022 <u>VND</u>	Năm 2021 <u>VND</u>
- Các khoản bị phạt	3.600.000	378.420
- Các khoản chi phí khác	128.805.338	-
<b>Cộng</b>	<b><u>132.405.338</u></b>	<b><u>378.420</u></b>

**27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022 <u>VND</u>	Năm 2021 <u>VND</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(43.791.581.326)	36.603.950.531
Các khoản chi phí không được khấu trừ	321.921.037	297.630.684
Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	5.588.235.294	31.843.881.668
- Cổ tức lợi nhuận được chia	5.588.235.294	31.843.881.668
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	(49.057.895.583)	5.057.699.547
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	-	1.011.539.909
Thuế TNDN được miễn giảm	-	(303.461.973)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>708.077.936</u></b>

**28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2022 <u>VND</u>	Năm 2021 <u>VND</u>
- Chi phí nguyên vật liệu	45.443.763	55.995.100
- Chi phí nhân công	1.814.328.133	1.919.018.846
- Khấu hao tài sản cố định	8.065.123.391	12.431.948.640
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	880.801.344	6.739.205.855
- Chi phí bằng tiền khác	113.738.152	287.622.317
<b>Cộng</b>	<b><u>10.919.434.783</u></b>	<b><u>21.433.790.758</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**29. THÔNG TIN KHÁC**

**29.1 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

*Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm*

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<i>Thu nhập Ban Tổng Giám đốc</i>		<b>581.802.060</b>	<b>567.047.678</b>
Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc	517.802.060	567.047.678
Bà Ngô Tố Giao	Tổng Giám đốc	64.000.000	-
<i>Thù Lao Hội đồng Quản trị</i>		<b>554.364.000</b>	<b>58.320.000</b>
Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	236.844.000	-
Nguyễn Nhân Bảo	Phó Chủ tịch	203.040.000	-
Bùi Đức Nhân	Thành viên	54.000.000	-
Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	-	58.320.000
Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên	60.480.000	-
Ngô Tố Giao	Thành viên	-	-
Lê Thị Thu Hiền	Thành viên	-	-
<b>TỔNG</b>		<b>1.136.166.060</b>	<b>625.367.678</b>

**29.2 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 030123/NQ-HĐQT ngày 03/01/2023 Nghị quyết về việc mua lại trước hạn các trái phiếu phát hành năm 2020. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền mua lại các mã trái phiếu phát hành ADTD 2020-02-05, ADTD 2020-03-25, ADTD 2020-04-30. Mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu, tổng khối lượng trái phiếu phát hành 800 trái phiếu.

**29.3 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Kế toán trưởng

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc



Ngô Tố Giao