

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư
Thương Mại Bất Động Sản
An Dương Thảo Điền

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

Công ty: Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

Trụ sở chính: - Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: 028. 38226586 Fax: 028. 38226826

Người thực hiện công bố thông tin: Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Địa chỉ: Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: 028. 38226586 Fax: 028. 38226826

Loại thông tin công bố: 24h 72h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

- Biên bản họp và Nghị Quyết họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.(Đính kèm tài liệu)

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

Ngày 29 tháng 04 năm 2023

Người thực hiện công bố thông tin
(Ký, ghi rõ họ tên)



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CTCP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 2904.23/BBH-DHDCD ngày 29/04/2023.

QUYẾT NGHỊ

Ngày 29/04/2022, tại 243 Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức – Tp.HCM, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền được tổ chức với sự tham gia của 63 cổ đông sở hữu 51.982.507 cổ phần chiếm 54,33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Sau khi nghe nội dung các Báo cáo và các Tờ trình, Đại hội đã thảo luận và biểu quyết nhất trí thông qua nghị quyết với các nội dung như sau:

Điều 1: Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022.

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 48.935.492 chiếm tỷ lệ 95,18% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 2: Thông qua Báo cáo hoạt động của Ủy ban Kiểm toán năm 2022.

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 48.935.492 chiếm tỷ lệ 95,18% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 3: Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị độc lập 2022.

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 48.935.492 chiếm tỷ lệ 95,18% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 4: Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023



Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 48.917.892 chiếm tỷ lệ 95,15% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 5: Thông qua Tờ trình báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 48.825.692 chiếm tỷ lệ 94,97% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 6: Thông qua Tờ trình kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2022

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 48.825.692 chiếm tỷ lệ 94,97% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 7: Thông qua Tờ trình kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 48.917.892 chiếm tỷ lệ 95,15% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 8: Thông qua Tờ trình thù lao Hội đồng quản trị

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 48.935.492 chiếm tỷ lệ 95,18% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 9: Thông qua Tờ trình lựa chọn công ty kiểm toán năm 2023

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 48.825.692 chiếm tỷ lệ 94,97% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 10: Hiệu lực thi hành

Nghị quyết được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền thông qua toàn văn tại cuộc họp. Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc và các cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- HĐQT.
- Ban Tổng Giám Đốc.
- Thư ký công ty.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA

S.Đ.K.K.D.: 0305081204
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG
THẢO ĐIỀN
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH



NGUYỄN GIA BẢO



BIÊN BẢN CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

- **Tên Công ty** : Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
- **Trụ sở chính** : Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Điện thoại** : (028) 6275 4816 **Fax:** (028) 3822 6826
- **Mã số doanh nghiệp** : 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2007, lần thay đổi lần thứ 15 ngày 04 tháng 10 năm 2022
- **Thời gian** : 08 giờ 30, ngày 29 tháng 04 năm 2023
- **Địa điểm họp** : 243 Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức – Tp.HCM.

PHẦN I: GIỚI THIỆU KHAI MẠC CUỘC HỌP

1. Báo cáo kiểm tra tư cách đại biểu

- Người báo cáo: Bà: Nguyễn Thị Phương Mai – Chức vụ : Trưởng ban
- Nội dung báo cáo:
 - Tổng số cổ đông mời tham dự: Toàn bộ cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt đến ngày 30/03/2023, sở hữu 95.684.090 cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
 - Cổ đông tham dự Đại hội: 63 cổ đông và đại diện cổ đông, sở hữu và đại diện sở hữu cho 51.982.507 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 54,33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty, Đại hội Cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đủ điều kiện để tiến hành Đại hội.

2. Ông Nguyễn Gia Bảo thay mặt Đoàn chủ tọa thông qua quy chế làm việc tại Đại hội.

Đại hội biểu quyết 95,48% nhất trí thông qua quy chế làm việc.

3. Giới thiệu Đoàn Chủ tọa, bao gồm:

Ông: Nguyễn Gia Bảo

Chủ tịch HĐQT, Chủ tọa Đại hội

Ông: Nguyễn Nhân Bảo

TV HĐQT – thành viên đoàn chủ tọa

Ông: Bùi Đức Nhân

TV HĐQT – thành viên đoàn chủ tọa

Đại hội biểu quyết 95,48% nhất trí thông qua nhân sự Đoàn chủ tọa.

4. Chủ tọa giới thiệu ban Thư ký Đại hội, bao gồm:

Ông: Huỳnh Tường Linh

Thư ký

5. Chủ tọa giới thiệu Ban Kiểm Phiếu, bao gồm:

Ban Kiểm Phiếu:

Bà : Nguyễn Thị Kim Thái

Trưởng Ban kiểm phiếu

Đại hội biểu quyết 95,48% nhất trí thông qua nhân sự Ban Kiểm Phiếu.

6. Ông Nguyễn Gia Bảo thay mặt Đoàn chủ tọa thông qua Chương trình Đại hội

Đại hội biểu quyết 95,48% nhất trí thông qua Chương trình Đại hội.

PHẦN II: NỘI DUNG ĐẠI HỘI

A. ĐẠI HỘI NGHE TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO

Nội dung 01: Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022

Người trình bày: Ông : Nguyễn Gia Bảo

Nội dung 02: Báo cáo hoạt động của Ủy ban Kiểm toán năm 2022

Người trình bày: Ông : Bùi Đức Nhân

Nội dung 03: Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị độc lập 2022

Người trình bày: Ông : Bùi Đức Nhân

Nội dung 04: Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023

Người trình bày: Ông : Nguyễn Nhân Bảo

B. ĐẠI HỘI NGHE TRÌNH BÀY NỘI DUNG CÁC TỜ TRÌNH

Nội dung 05: Tờ trình thông qua báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán

Nội dung 06: Tờ trình thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2022

Nội dung 07: Tờ trình thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023

Nội dung 08: Tờ trình thông qua thù lao Hội đồng quản trị.

Nội dung 09: Tờ trình lựa chọn công ty kiểm toán.

Người trình bày: Bà Vũ Thị Thúy Hằng

PHẦN III. Ý KIẾN CỦA CỔ ĐÔNG:

1. Vui lòng cho biết vì sao nhiều năm liên tục Công ty không chia cổ tức?

Giải đáp:

Như trong báo cáo trình bày năm 2022, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã trình bày các khó khăn, thách thức trong những năm vừa qua. Sau khi đánh giá cẩn trọng các khó khăn, thách thức này, Công ty quyết định áp dụng những giải pháp an toàn tài chính theo hướng ưu tiên duy trì, phát triển hoạt động kinh doanh bền vững, bao gồm việc trình Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về việc không chia cổ tức.

2. Được biết Công ty đã thoái vốn khỏi công ty con là Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hồ. Nếu đúng, vui lòng cho biết Công ty đã thoái vốn toàn bộ hay chỉ một phần và ghi nhận doanh thu bao nhiêu? Khoản lợi nhuận âm Quý 4/2022 có phải từ đây mà ra?

Giải đáp:

Vào quý 4 năm 2022, Công ty đã thoái toàn bộ vốn tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hồ, là nguyên nhân dẫn đến khoản lợi nhuận âm trong cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là vì quy trình cấp phép dự án bất động sản tại Khánh Hòa nói riêng và cả nước nói chung còn chậm dẫn đến việc không thể chủ động tiến độ thực hiện dự án. Đồng thời thị trường bất động sản du lịch bị ảnh hưởng nặng nề do tình hình kinh tế thế giới cũng như khách du lịch từ những thị trường chính như Nga, Trung Quốc, Ukraina chưa quay trở lại, do đó Công ty quyết định thoái vốn để tập trung nguồn lực vào định hướng kinh doanh mới.

3. Chính phủ đang có xu hướng phát triển chung cư giá rẻ, Công ty có định phát triển theo hướng ưu tiên này của Chính phủ? Công ty có thể cập nhật tình hình phát triển mảng bất động sản công nghiệp của Công ty về giá trị các hợp đồng ký kết?

Giải đáp:

Chính sách nhà ở giá rẻ là một chính sách tốt của chính phủ. Tuy nhiên, việc phát triển nhà chung cư giá rẻ cần có thời gian tích lũy lâu dài, ví dụ như một số công ty phát triển dự án nhà ở xã hội trên thực tế đã hoàn thiện quỹ đất tại các địa phương từ nhiều năm qua. Mặt khác, thế mạnh của công ty là các căn hộ thuộc phân khúc trung-cao cấp. Do đó, ở thời điểm hiện tại Công ty không có kế hoạch tham gia xu hướng phát triển nhà ở giá rẻ.

Từ năm 2021, theo phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã thúc đẩy và đàm phán một số dự án bất động sản công nghiệp tại Đồng Nai và Vũng Tàu, với định hướng tạo quỹ đất, xây dựng nhà xưởng và hạ tầng logistic cho thuê.

Tuy nhiên hiện tại Công ty vẫn chưa thể công bố thông tin hợp đồng cụ thể, vì quy mô và sản phẩm đầu cuối sẽ phụ thuộc nhiều vào chính sách tín dụng trong thời gian sắp tới, trong khi việc phát triển bất động sản công nghiệp cần nguồn vốn lớn. Mặt khác ở giai đoạn đầu, Công ty hi vọng làn sóng chuyển dịch sản xuất của nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam sẽ vào năm 2022 sau khi vượt qua đại dịch Covid-19. Trên thực tế, vì suy thoái kinh tế nên điểm rơi này có độ trễ và dự kiến sẽ vào năm Q2/2024. Do đó, Hội đồng quản trị đang cân nhắc xây dựng và thực hiện phương án phù hợp với tình hình kinh tế và định hướng của thị trường.

4. Đề tháo gỡ khó khăn hiện tại của Công ty, theo Ban Giám đốc Công ty thì giải pháp tối ưu ở thời điểm hiện tại là gì? Lợi nhuận sau thuế năm 2023 dự tính sẽ có số dương không?

Giải đáp:

Những biện pháp tháo dỡ khó khăn, tối ưu hóa đã được thực hiện từ cuối 2021 và trong 2022. Cụ thể là công ty đã tái cơ cấu các khoản đầu tư, để thanh toán trước hạn toàn bộ trái phiếu lưu hành có tổng giá trị là 170 tỷ, nhằm giảm gánh nặng trả lãi và tạo nguồn vốn khả dụng để chuẩn bị triển khai dự án mới trong năm 2023 và 2024.

Lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo kế hoạch sẽ có lợi nhuận ở mức xấp xỉ 22,5 tỷ, là kế hoạch khả thi cũng như thể hiện nỗ lực của Ban giám đốc trên cơ sở đánh giá lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của công ty và các biện pháp tối ưu hóa chi phí.

PHẦN IV. CỔ ĐÔNG BIỂU QUYẾT

Đại hội nghe trình bày và biểu quyết theo phương thức biểu quyết bỏ phiếu kín các nội dung sau:

Nội dung 1: Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022

Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành: 43	- Số cổ phần: 48.935.492	- Tỷ lệ: 95,18% CPBQ dự họp
Số phiếu không tán thành: 1	- Số cổ phần: 56.900	- Tỷ lệ: 0,11% CPBQ dự họp
Số phiếu không ý kiến: 6	- Số cổ phần: 297.800	- Tỷ lệ: 0,58% CPBQ dự họp
Số phiếu không hợp lệ: 0	- Số cổ phần: 0	- Tỷ lệ: 0% CPBQ dự họp

Như vậy, Nội dung 1 đã được thông qua.

Nội dung 2: Thông qua Báo cáo hoạt động của Ủy ban Kiểm toán năm 2022

50
VE
PI
TH
ON
01
2.1

➤ Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành: 43	- Số cổ phần: 48.935.492	- Tỷ lệ: 95,18% CPBQ dự họp
Số phiếu không tán thành: 1	- Số cổ phần: 56.900	- Tỷ lệ: 0,11% CPBQ dự họp
Số phiếu không ý kiến: 6	- Số cổ phần: 297.800	- Tỷ lệ: 0,58% CPBQ dự họp
Số phiếu không hợp lệ: 0	- Số cổ phần: 0	- Tỷ lệ: 0% CPBQ dự họp

Như vậy, Nội dung 2 đã được thông qua.

Nội dung 3: Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị độc lập 2022

➤ Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành: 43	- Số cổ phần: 48.935.492	- Tỷ lệ: 95,18% CPBQ dự họp
Số phiếu không tán thành: 1	- Số cổ phần: 56.900	- Tỷ lệ: 0,11% CPBQ dự họp
Số phiếu không ý kiến: 6	- Số cổ phần: 297.800	- Tỷ lệ: 0,58% CPBQ dự họp
Số phiếu không hợp lệ: 0	- Số cổ phần: 0	- Tỷ lệ: 0% CPBQ dự họp

Như vậy, Nội dung 3 đã được thông qua.

Nội dung 4: Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023

➤ Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành: 42	- Số cổ phần: 48.917.892	- Tỷ lệ: 95,15% CPBQ dự họp
Số phiếu không tán thành: 2	- Số cổ phần: 74.500	- Tỷ lệ: 0,14% CPBQ dự họp
Số phiếu không ý kiến: 6	- Số cổ phần: 297.800	- Tỷ lệ: 0,58% CPBQ dự họp
Số phiếu không hợp lệ: 0	- Số cổ phần: 0	- Tỷ lệ: 0% CPBQ dự họp

Như vậy, Nội dung 4 đã được thông qua

Nội dung 5: Thông qua Tờ trình báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán

➤ Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành: 42	- Số cổ phần: 48.825.692	- Tỷ lệ: 94,97% CPBQ dự họp
Số phiếu không tán thành: 1	- Số cổ phần: 56.900	- Tỷ lệ: 0,11% CPBQ dự họp
Số phiếu không ý kiến: 7	- Số cổ phần: 407.600	- Tỷ lệ: 0,79% CPBQ dự họp
Số phiếu không hợp lệ: 0	- Số cổ phần: 0	- Tỷ lệ: 0% CPBQ dự họp

Như vậy, Nội dung 5 đã được thông qua.

87
T
A
O
G
I
N
H
Đ

Nội dung 6: Thông qua Tờ trình kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2022

➤ Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành: 42	- Số cổ phần: 48.825.692	- Tỷ lệ: 94,97% CPBQ dự họp
Số phiếu không tán thành: 1	- Số cổ phần: 56.900	- Tỷ lệ: 0,11% CPBQ dự họp
Số phiếu không ý kiến: 7	- Số cổ phần: 407.600	- Tỷ lệ: 0,79% CPBQ dự họp
Số phiếu không hợp lệ: 0	- Số cổ phần: 0	- Tỷ lệ: 0% CPBQ dự họp

Như vậy, Nội dung 6 đã được thông qua

Nội dung 7: Thông qua Tờ trình kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023

➤ Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành: 42	- Số cổ phần: 48.917.892	- Tỷ lệ: 95,15% CPBQ dự họp
Số phiếu không tán thành: 2	- Số cổ phần: 74.500	- Tỷ lệ: 0,14% CPBQ dự họp
Số phiếu không ý kiến: 6	- Số cổ phần: 297.800	- Tỷ lệ: 0,58% CPBQ dự họp
Số phiếu không hợp lệ: 0	- Số cổ phần: 0	- Tỷ lệ: 0% CPBQ dự họp

Như vậy, Nội dung 7 đã được thông qua

Nội dung 8: Thông qua Tờ trình thù lao Hội đồng quản trị

➤ Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành: 43	- Số cổ phần: 48.935.492	- Tỷ lệ: 95,18% CPBQ dự họp
Số phiếu không tán thành: 1	- Số cổ phần: 56.900	- Tỷ lệ: 0,11% CPBQ dự họp
Số phiếu không ý kiến: 6	- Số cổ phần: 297.800	- Tỷ lệ: 0,58% CPBQ dự họp
Số phiếu không hợp lệ: 0	- Số cổ phần: 0	- Tỷ lệ: 0% CPBQ dự họp

Như vậy, Nội dung 8 đã được thông qua.

Nội dung 9: Thông qua Tờ trình lựa chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023

➤ Kết quả biểu quyết:

Số phiếu tán thành: 42	- Số cổ phần: 48.825.692	- Tỷ lệ: 94,97% CPBQ dự họp
Số phiếu không tán thành: 1	- Số cổ phần: 56.900	- Tỷ lệ: 0,11% CPBQ dự họp
Số phiếu không ý kiến: 7	- Số cổ phần: 407.600	- Tỷ lệ: 0,79% CPBQ dự họp
Số phiếu không hợp lệ: 0	- Số cổ phần: 0	- Tỷ lệ: 0% CPBQ dự họp

Như vậy, Nội dung 9 đã được thông qua

PHẦN VI: THÔNG QUA BIÊN BẢN CUỘC HỌP

Người trình bày: Ông Huỳnh Tường Linh đọc biên bản cuộc họp

Đại hội biểu quyết và nhất trí thông qua toàn văn Biên bản cuộc họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 với 95,24% số phiếu tán thành.

Biên bản nay được lập thành 5. bản và được lưu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền.

Đại hội kết thúc 10 giờ 30 phút cùng ngày.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI

Huỳnh Cường Linh

TM. ĐOÀN CHỦ TỌA

Chủ tọa

Nguyễn Gia Bảo



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**



**BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NĂM 2022**



THÁNG 04/2023



I. TÌNH HÌNH CHUNG

Năm 2022, kinh tế Việt nam đã có sự phục hồi, tăng trưởng tương đối thành công so với các nước trong khu vực, đặc biệt là khu vực châu Á. GDP vượt 400 tỷ USD, tăng 8,02% so với năm trước. Năm 2022 kinh tế thế giới và Việt Nam phải đối mặt nhiều biến động khó lường. Xung đột Nga - Ukraina dẫn đến nhiều hệ lụy chi phối nền kinh tế trên toàn thế giới, việc đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu hay sự tăng vọt của giá cả hàng hóa đầu vào. Việc áp dụng chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cuối năm 2022 đã tác động mạnh vào thị trường bất động sản Việt nam. Những nhân tố trên đã ảnh hưởng và tác động trực tiếp hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trên cả nước và hoạt động kinh doanh của An Dương Thảo Điền.

Đối mặt với các khó khăn trên, Hội đồng quản trị (HĐQT) phối hợp với Ban Tổng Giám đốc (TGD) theo sát, triển khai kịp thời, nhất quán các chiến lược kinh doanh của Công ty. Bằng nội lực của mình Công ty đã không ngừng nỗ lực phấn đấu vượt qua khó khăn để thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) đề ra, giữ vững thành quả kinh doanh trong thời gian qua, đồng thời tạo tiền đề phát triển cho năm 2023. Cụ thể, kết quả kinh doanh năm 2022, Tổng doanh thu đạt 154,89 tỷ đồng, tăng 99,97% so với thực hiện năm 2021 và vượt 55% so với kế hoạch đề ra. Trong năm 2022 với chủ trương tái cơ cấu hoạt động đầu tư của Công ty theo hướng chuyển đổi tập trung vào lĩnh vực bất động sản công nghiệp, cùng với bối cảnh thị trường bất động sản tồn tại nhiều thách thức, Công ty đã tiến hành thoái vốn tại CTCP Khu du lịch Đảo San Hô và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh Khách sạn Boutique. Những giao dịch thoái vốn này được đánh giá, cân nhắc một cách thận trọng, phù hợp với điều kiện thị trường và mang lại doanh thu đáng kể cho Công ty.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

(Chi tiết vui lòng tham khảo Báo cáo tình hình quản trị Công ty đã công bố thông tin tại Website Công ty ngày 27/01/2023).

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

Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức thực hiện 15 phiên họp theo sự triệu tập của Chủ tịch HĐQT có sự tham gia của Ban Tổng Giám Đốc điều hành Công ty nhằm trao đổi, thảo luận và quyết định các vấn đề thuộc phạm vi trách nhiệm của HĐQT, kịp thời ban hành 15 Nghị Quyết để triển khai cho Ban Tổng Giám Đốc thực hiện. Cụ thể như sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
1	300322/NQ-HĐQT	30/03/2022	V/v: Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2022
2	190422/NQ-HĐQT	19/04/2022	V/v: Chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
3	110522/NQ-HĐQT	11/05/2022	V/v: Bán thanh lý xe Ô tô Mercedes-Benz GL350
4	240522/NQ-HĐQT	24/05/2022	V/v: Tổ chức họp Đại hội cổ đông thường niên 2022

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
5	090622/NQ-ADTD	09/06/2022	V/v: giới thiệu nhân sự ứng cử HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027
6	160622/NQ-HĐQT	16/06/2022	V/v: Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022-2027
7	220622/NQ-HĐQT	22/06/2022	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 2022
8	140722/NQ-HĐQT	14/07/2022	V/v: Thay đổi nhân sự Ủy ban kiểm toán
9	10082022/NQ-HĐQT-ADTD	10/08/2022	Về việc Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Tân Sơn Nhất
10	150822/NQ-HĐQT	15/08/2022	V/v: Tái cơ cấu các khoản đầu tư theo kế hoạch sản xuất kinh doanh đã phê duyệt.
11	260822/NQ-HĐQT	26/08/2022	V/v: Mua lại trước hạn trái phiếu phát hành năm 2020
12	290822/NQ-HĐQT	29/08/2022	V/v: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường Thảo Điền, Quận 2 TP HCM
13	300922/NQ-HĐQT	30/09/2022	V/v: Bổ nhiệm Tổng giám đốc và thay đổi người đại diện theo pháp luật.
14	221022/NQ-HĐQT	22/10/2022	V/v: Mua xe Oto SUBARU
15	151222/NQ-HĐQT	15/12/2022	V/v: Triển khai kế hoạch tái cơ cấu các khoản đầu tư

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

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

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

Trong năm 2022, thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã cùng Hội đồng quản trị xem xét các hồ sơ từ Ban điều hành trình đề Hội đồng quản trị phê duyệt (gồm 15 Nghị quyết, Quyết định nêu trên); Tại các cuộc họp thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào chiến lược phát triển, và hoạt động của Công ty cũng như chủ động trao đổi về các chỉ tiêu kinh doanh, các định hướng phát triển trong từng lĩnh vực hoạt động và đưa ra các đề xuất, giải pháp phù hợp, đóng góp ý kiến nâng cao năng lực quản trị của Công ty.

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

179
TỶ
HẢI
LƯƠN
NG
LƯỠ
O Đ
P. P

- Thực hiện đầy đủ các cuộc họp, trao đổi định kỳ đều đặn, nắm bắt kịp thời hoạt động kinh doanh của Công ty, chỉ đạo kịp thời đảm bảo việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh mà ĐHCĐ giao phó.
- Tiếp tục cải tiến hoàn thiện bộ máy HĐQT đáp ứng theo yêu cầu của quy định pháp luật về quản trị công ty áp dụng cho công ty đại chúng cũng như tiến tới chuẩn mực quốc tế.
- Đảm bảo quyền lợi của các cổ đông theo đúng các quy định của pháp luật.

Về hoạt động kinh doanh:

- Hội đồng quản trị (HĐQT) xác định định hướng kinh doanh của Công ty và tiếp tục tập trung vào lĩnh vực chủ yếu là kinh doanh bất động sản, đảm bảo xây dựng các dự án dựa trên nền tảng sự tin cậy từ khách hàng. Với việc sở hữu quỹ đất sạch vững chắc và chiến lược kinh doanh hiệu quả, An Dương Thảo Điền cam kết sẽ cung cấp cho khách hàng các sản phẩm bất động sản an toàn về pháp lý, giá cả hợp lý và một không gian sống tiện nghi, chất lượng.
- Trong thời gian tới, HĐQT sẽ xây dựng kế hoạch chi tiết và định hướng để đảm bảo hoạt động kinh doanh hiệu quả và bền vững. Các sản phẩm bất động sản của An Dương Thảo Điền sẽ được phát triển dựa trên nhu cầu của khách hàng và tập trung vào các khu vực có tiềm năng phát triển tốt. Đồng thời, công ty cũng sẽ tập trung vào việc xây dựng hệ thống dịch vụ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp, đáp ứng nhanh chóng các yêu cầu và phản hồi của khách hàng.
- Ngoài ra, HĐQT cũng cam kết tăng cường quản lý và kiểm soát chất lượng trong quá trình xây dựng các dự án bất động sản để đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về chất lượng và an toàn của khách hàng. Bên cạnh đó, công ty cũng sẽ nghiên cứu và áp dụng các công nghệ mới nhằm tối ưu hóa quy trình sản xuất và giảm thiểu tác động đến môi trường.
- Trước bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều biến động và thử thách, Công ty đã quyết định tái cơ cấu các khoản đầu tư để tạo nguồn lực phát triển, mở rộng kinh doanh theo hướng tập trung đầu tư vào lĩnh vực bất động sản công nghiệp.

6. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023

- **Tổng doanh thu:** 112.800.000.000 đồng.
- **Lợi nhuận trước thuế :** 22.560.000.000 đồng.

III. BÁO CÁO VỀ CÁC GIAO DỊCH

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

Không có

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

Không có

Trên đây là báo cáo tóm tắt hoạt động của Hội đồng quản trị về thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2022 và phương hướng hoạt động năm 2023.

Kính trình Đại hội xem xét, thông qua!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN
**AN DƯƠNG
THẢO ĐIỀN**
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

S.Đ. K.K.D: 0305087900

NGUYỄN GIA BẢO

HỒ CHÍ MINH

**CTCP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO DIỀN**

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023



**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA
ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2022**



THÁNG 04/2023



Kính thưa: Quý vị cổ đông

Thực hiện nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao, đồng thời căn cứ chức năng và nhiệm vụ của Ủy ban kiểm toán được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Ủy ban kiểm toán xin trình bày báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền được tổ chức ngày 29 tháng 04 năm 2023 với các nội dung sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2022

1. Tổng kết các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán:

Ủy ban kiểm toán bao gồm 02 thành viên và đã tổ chức họp định kỳ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ. Các Thành viên Ủy ban kiểm toán tham dự đầy đủ các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán, đồng thời phân công thành viên tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị.

2. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán trong năm 2022

- Giám sát tình hình thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ; kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động kinh doanh theo các nghị quyết của HĐQT năm 2022. Triển khai thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định của Pháp luật, Điều lệ, quy chế, quy định của Công ty.
- Giám sát hoạt động điều hành và quản lý của Ban TGD. Trực tiếp và phối hợp với các bộ phận để kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định Pháp luật, Điều lệ, quy chế, quy định của Công ty.
- Đảm bảo các báo cáo tài chính trước khi công bố được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và đúng theo quy định của Pháp luật liên quan; Ủy ban kiểm toán chủ động soát xét các báo cáo quý để nâng cao độ tin cậy trước khi công bố. Ngoài ra, Ủy ban kiểm toán xem xét ý kiến của kiểm toán độc lập nhằm nâng cao hơn nữa năng lực giám sát của tiểu ban, đồng thời tìm các biện pháp để cải thiện với Ban Điều hành, từ đó nâng cao năng lực phát triển của Công ty.
- Ủy ban kiểm toán cũng giám sát dịch vụ kiểm toán độc lập như đánh giá đề xuất kế hoạch thực hiện công việc kiểm toán của công ty kiểm toán độc lập sao cho phù hợp với phạm vi, đối tượng, phương pháp, thời gian mà vẫn đảm bảo được chất lượng, tính độc lập của công ty kiểm toán.
- Đề xuất các biện pháp khắc phục những sai sót, rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích Công ty. Định kỳ thực hiện và gửi báo cáo theo quy định tới HĐQT, Ban Tổng Giám đốc.

308
NG
Ồ P
Ứ TH
ĐỘ
N T
CHÁ
1-7

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

1. Kết quả giám sát hoạt động của Hội Đồng Quản Trị

HĐQT đã tổ chức hoạt động theo đúng quy định của Điều lệ và Luật doanh nghiệp. Các cuộc họp HĐQT được thực hiện đầy đủ. Trong năm 2022, HĐQT bám sát định hướng Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2022 để đề ra và triển khai các Nghị quyết thực hiện. Các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ các phiên họp HĐQT.

Báo cáo quản trị Công ty của HĐQT đã phản ánh đầy đủ, trung thực các hoạt động cũng như công tác chỉ đạo, điều hành Công ty. Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát Ban TGD việc triển khai thực hiện các kế hoạch kinh doanh được ĐHĐCĐ thông qua.

Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt chức năng định hướng phát triển cho Công ty, thông qua việc hoạch định, kiểm soát và điều chỉnh các quyết định chiến lược. Các quyết sách trọng yếu của Ban Tổng Giám đốc được phân tích, phân biện và tham vấn từ Hội đồng quản trị nhằm có các giải pháp phù hợp cho Công ty.

2. Kết quả giám sát hoạt động của Ban điều hành

Ban Tổng Giám đốc đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thực thi tốt chức năng nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

IV. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ VỀ GIAO DỊCH:

1. Giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp và những người có liên quan của đối tượng đó:

Không có

2. Giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch

Không có.

V. KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ VỀ HỆ THỐNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ VÀ QUẢN LÝ RỦI RO CỦA CÔNG TY

- Công ty hiện đang duy trì một khuôn khổ kiểm soát nội bộ hiệu quả.

- Danh mục rủi ro trọng yếu được kiểm soát và không có nhiều biến động.
- Hoạt động đánh giá rủi ro được thực hiện định kỳ, được theo dõi và giám sát liên tục nhằm kịp thời ứng phó với các rủi ro mới phát sinh.
- Các biện pháp quản lý rủi ro được áp dụng kịp thời, phù hợp và nhất quán với quan điểm quản trị của Công ty.

VI. KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA ỦY BAN KIỂM TOÁN VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC

- Ủy ban kiểm toán đã nhận được sự hỗ trợ từ HĐQT và Ban Điều hành trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của Ủy ban kiểm toán trong năm 2022.
- Ủy ban kiểm toán với HĐQT, TGD và các cổ đông có sự phối hợp chặt chẽ trong quan hệ công tác theo các nguyên tắc sau:
 - Luôn vì lợi ích chung của Công ty, của cổ đông;
 - Luôn thủ nghiêm túc các quy định có liên quan của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị công ty;
 - Thực hiện nguyên tắc tập trung, dân chủ, công khai, minh bạch;
 - Phối hợp công tác với tinh thần trách nhiệm cao nhất, trung thực, hợp tác và thường xuyên chủ động phối hợp tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn.

VII. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Trong năm 2023, Ủy ban kiểm toán sẽ tiếp tục duy trì các hoạt động đã và đang thực hiện tốt trong năm 2022, tiếp tục cải tiến phương thức hoạt động, hoàn thiện hệ thống các quy định, quy chế về quản trị nội bộ Công ty.

VIII. KẾT LUẬN

Kính gửi Đại hội, Ủy ban kiểm toán đã báo cáo và trình bày đến Quý vị về đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và phương hướng hoạt động năm 2023 của CTCP Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền.

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị cùng Ban Tổng Giám đốc điều hành cam kết trước Quý cổ đông sẽ luôn nỗ lực vượt qua mọi thách thức, khó khăn để giữ vững sự ổn định, thực hiện tốt các chỉ tiêu mà ĐHĐCĐ đề ra.

Chúng tôi mong tiếp tục nhận được sự tin tưởng, gắn bó và đồng hành của Quý cổ đông vì một mục đích chung là ngày càng đưa An Dương Thảo Điền phát triển lên tầm cao mới.

Trên đây là báo cáo năm 2022 của Ủy ban kiểm toán kính trình Đại hội đồng cổ đông thường

niên năm 2023.

Trân trọng kính chào.

TM. ỦY BAN KIỂM TOÁN CÔNG TY

CHỦ TỊCH


LÊ THỊ THU HIỀN

 MINH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO DIỄN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**



**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP
NĂM 2022**

03 ◆ 80

THÁNG 04/2023



Trong năm 2022, Hội đồng quản trị có tất cả 05 thành viên, trong đó, có 01 thành viên độc lập bao gồm:

Họ tên	Thời gian bổ nhiệm	Chức vụ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
Bà Lê Thị Thu Hiền	14/06/2022	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

I. VỀ VIỆC TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP HĐQT

- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng các nguyên tắc. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cân trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng Giám đốc. Quá trình thực thi hoạt động của Công ty được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, luôn được phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do ĐHCĐ thường niên đã đề ra.

II. VỀ VIỆC GIÁM SÁT TỔNG GIÁM ĐỐC

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo hoạt động của công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời.
- Thành viên HĐQT giữ chức vụ trong Ban Tổng Giám đốc thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường. Các quyết định của Ban Tổng Giám đốc đều được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm đảm bảo lợi ích của công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của công ty cũng như cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.
- HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của nhà đầu tư.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH, TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

- Báo cáo tài chính được lập và công bố phù hợp với chuẩn mực kế toán và quy định pháp luật hiện hành.
- Công ty kiểm toán được lựa chọn đảm bảo độ tin cậy, trung thực, tuân thủ thời hạn kiểm toán, tuân thủ các quy định về nghề nghiệp, đảm bảo tính độc lập, khách quan khi đưa ra ý kiến kiểm toán.
- Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 với Tổng doanh thu đạt 154,89 tỷ đồng vượt 55% kế hoạch được ĐHCĐ thông qua. Tuy nhiên, trước tình hình khó khăn chung của nền



kinh tế HĐQT đã phối hợp với Ban Tổng Giám đốc Công ty đề ra các phương án và thay đổi chiến lược kinh doanh, theo đó trong năm Công ty đã thực hiện tái cơ cấu các khoản đầu tư để thu hồi nguồn vốn kinh doanh chuẩn bị cho chiến lược kinh doanh mới dẫn đến kết quả kinh doanh lỗ trong năm.

IV. GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ CÔNG TY, NGƯỜI LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VỚI CÔNG TY

- Công ty đã tuân thủ quy định có liên quan về thẩm quyền phê duyệt, theo dõi và thuyết minh giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty. Các giao dịch này được công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

V. ĐÁNH GIÁ CHUNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- Hội đồng Quản trị đã đưa ra những định hướng phát triển kinh doanh mang tính chiến lược, kế hoạch đầu tư phát triển trung – dài hạn phù hợp, triển khai thực hiện đầy đủ các mục tiêu, nhiệm vụ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022.
- Các phiên họp của HĐQT được tổ chức, trao đổi thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung phù hợp với quy định Pháp luật và đúng thẩm quyền của HĐQT. Các nội dung được biểu quyết bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được tiến hành các thủ tục theo đúng quy định.
- Các thành viên HĐQT thực hiện đúng vai trò trách nhiệm, tham dự đầy đủ các buổi họp và các ý kiến biểu quyết góp phần xây dựng và phát triển hoạt động và định hướng phát triển của Công ty.
- HĐQT đã đề xuất giải pháp hiệu quả, kịp thời hỗ trợ để Ban Tổng Giám đốc trong quá trình vận hành công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

Trên đây là báo cáo hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập năm 2022.

Kính trình Đại hội xem xét, thông qua!


Thành viên HĐQT độc lập
Bà Lê Thị Thu Hiền

C.T.C.P.
HN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO DIÊN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**



**BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
NĂM 2022**



THÁNG 04/2023



I. BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2022

1. Tình hình chung

1.1. Tăng trưởng GDP

Kết thúc năm 2022, GDP Việt Nam đạt mức tăng trưởng 8,02%, tăng vượt dự báo của các tổ chức kinh tế lớn trên thế giới nhờ vào những tiến triển tốt và đồng đều trên cả 3 khu vực, trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng ghi nhận mức tăng 7,78%. Với sự lãnh đạo sáng suốt của Chính phủ, Việt Nam đã trở thành điểm sáng so với các nước trong khu vực khi khôi phục nhanh chóng hoạt động sản xuất, xây dựng, dịch vụ; từ đó giúp đạt mức tăng trưởng GDP dương và có mặt trong nhóm nước có mức tăng trưởng vượt bậc.

1.2. Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI)

Năm 2022, trong diễn biến kinh tế thế giới còn nhiều biến động của đại dịch covid-19 và biến động của cuộc xung đột chính trị tại châu Âu, tổng vốn FDI đăng ký mới đạt 12,45 tỷ USD, giảm 18,4% so với năm trước. Tuy nhiên nhìn chung, tỷ trọng vốn FDI vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã được cải thiện đáng kể, đạt hơn 4,45 tỷ USD (chiếm 16,1% tổng FDI đăng ký). Điểm sáng này của thị trường bất động sản cũng là một trong những động lực tăng trưởng cho ngành xây dựng trong năm nay.

1.3. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Chỉ số CPI bình quân năm 2022 tăng 3,15% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó chỉ số giá xây dựng ghi nhận mức tăng 4,92% do chi phí nguyên vật liệu xây dựng chính như thép, xi măng, đá... tăng mạnh. Sự gia tăng lớn trong chi phí đầu vào gây khó khăn cho các doanh nghiệp ngành xây dựng, bất động sản trong việc kiểm soát tài chính và đảm bảo tiến độ triển khai dự án.

1.4. Chính sách tiền tệ

Năm 2022, Cục dự trữ liên bang Mỹ (FED) liên tục tăng lãi suất mục tiêu để đối phó với lạm phát, mức lãi suất trần hiện nay đã tăng từ 0,25% lên 4,5%. Theo đó, nhiều NHTW của các quốc gia trên thế giới có xu hướng đẩy nhanh thắt chặt tiền tệ thông qua việc gia tăng lãi suất cùng với đà tăng giá USD đã tác động lớn đến thị trường ngoại hối quốc tế, từ đó gia tăng áp lực lên mặt bằng lãi suất và tỷ giá của Việt Nam.

Tại Việt Nam, lãi suất điều hành được giữ nguyên trong 9 tháng đầu năm, sau đó điều chỉnh tăng lãi suất tái chiết khấu và tái cấp vốn liên tiếp 2 lần vào thời điểm cuối tháng 9 và cuối tháng 10 (tăng 1%/lần) nhằm đưa lãi suất về tương đương giai đoạn trước dịch.

Với đặc thù ngành bất động sản bị chiếm dụng vốn lưu động lớn, đa số các doanh nghiệp hoạt động trong ngành đều phải vay vốn ngắn hạn với giá trị lớn. Do đó, việc điều chỉnh lãi suất này cũng ảnh hưởng trực tiếp tới khả năng sinh lời cũng như khả năng tăng trưởng của ngành.

087
IG T
PH
THUC
ONC
DUI
AO I
TP.

2. Kết quả kinh doanh năm 2022

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2022
1	Tổng doanh thu	Đồng	154.893.751.332
2	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	(43.791.581.326)
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đồng	42.074.788.984
-	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	<i>Đồng</i>	<i>85.866.370.310</i>
-	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay</i>	<i>Đồng</i>	<i>(43.791.581.326)</i>

Trước bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều biến động và thử thách, Công ty đã thực hiện tái cơ cấu các khoản đầu tư để tạo nguồn vốn chuyển hướng kinh doanh sang bất động sản công nghiệp. Trên cơ sở đó, Công ty đã thực hiện thoái vốn tại Công ty cổ phần Khu du lịch đảo San Hô và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh của khu khách sạn Boutique cũng như thoái vốn tại Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest. Việc này đã khiến lợi nhuận trước và sau thuế của Công ty phát sinh khoản lỗ bởi chi phí tài chính từ việc chuyển nhượng công ty con tăng mạnh. Theo đó, mặc dù Tổng doanh thu (bao gồm doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác) trong năm đạt 154,89 tỷ đồng, tăng 99,97% so với năm trước và vượt 55% so với kế hoạch nhưng với chi phí tài chính lớn, Công ty ghi nhận khoản lỗ 43,79 tỷ đồng sau thuế. Tuy nhiên, với việc tái cấu trúc lại chiến lược kinh doanh và các khoản đầu tư, Công ty kỳ vọng sẽ đạt bước tiến tăng trưởng mạnh trong tương lai.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Cơ cấu tổ chức:

An Dương Thảo Điền (ADTD) đã hoàn thiện cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, các phòng ban trong Công ty được quy định rõ ràng đối với từng nhiệm vụ và chức năng, nhân sự được sắp xếp, phân chia công việc phù hợp với năng lực của mình. Điều này giúp công tác phối hợp hoạt động giữa các phòng/ban được kịp thời đáp ứng yêu cầu công việc ngày càng cao.

Tăng cường công tác tuyển dụng nhằm đáp ứng nhu cầu nhân sự phù hợp cho các phòng ban để phục vụ tốt nhất cho các hoạt động kinh doanh trong điều kiện mới.

Chính sách, quản lý:

Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật trong việc chi trả lương, thưởng cho cán bộ công nhân viên; đồng thời xây dựng và áp dụng đa dạng các chế độ đãi ngộ, phúc lợi để động viên người

 904
 Y
 AN
 INGI
 SA
 JNG
 JIEN
 HO C

lao động; ghi nhận những nỗ lực, đóng góp của các cá nhân và tập thể. Công ty luôn tạo điều kiện để cán bộ công nhân viên được hưởng các chính sách phúc lợi tốt nhất, nhằm thúc đẩy tinh thần làm việc của người lao động, tạo sự gắn bó lâu dài với tập thể Công ty.

II. PHƯƠNG HƯỚNG KINH DOANH NĂM 2023

Năm 2023, thế giới đang trong thời kỳ nhiều biến động và thay đổi về kinh tế, chính trị. Lạm phát tăng lên mức cao dẫn đến xu hướng thắt chặt chính sách tiền tệ tại nhiều quốc gia. Kinh tế toàn cầu có xu hướng tăng trưởng chậm lại, một số quốc gia đã bắt đầu có dấu hiệu rơi vào suy thoái kinh tế. Trong nước, kinh tế xã hội phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, nhất là nền kinh tế Việt Nam có độ mở lớn nên chịu tác động đan xen nhiều mặt. Các yếu tố ảnh hưởng đến tốc độ tăng lạm phát là rất lớn, như biến động giá nguyên vật liệu đầu vào, đà phục hồi tiêu dùng trong nước, tạo áp lực lạm phát, chi phí sản xuất tăng cao, rủi ro về chuỗi cung ứng cùng với việc thực hiện điều chỉnh giá dịch vụ do nhà nước quản lý, thiên tai, dịch bệnh, bão lũ, biến đổi khí hậu...

Thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn do nhà nước kiểm soát chặt nguồn vốn tín dụng; sự sụt giảm của thị trường chứng khoán có khả năng kéo dài đã ảnh hưởng đến dòng tiền và tâm lý của các nhà đầu tư. Trên cơ sở phân tích những triển vọng và thách thức nêu trên, Ban điều hành xây dựng các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	TH 2022	KH 2023	
				Giá trị	%/2022
1	Tổng doanh thu	Đồng	154.893.751.332	112.800.000.000	72,82%
2	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	(43.791.581.326)	22.560.000.000	N/A
3	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	(43.791.581.326)	18.048.000.000	N/A

❖ Giải pháp thực hiện kế hoạch:

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

Giải pháp về tổ chức, nhân sự và phát triển nguồn lực:

- Rà soát cơ cấu tổ chức, bộ máy, cách thức tổ chức sản xuất mới đảm bảo phù hợp với sự phát triển của Công ty trong từng giai đoạn. Tạo dựng môi trường làm việc gắn với “hiệu quả” nhằm thu hút nguồn lực có trình độ, kinh nghiệm làm việc lâu dài cho Công ty.
- Thực hiện chính sách điều động, luân chuyển nhân lực một cách hợp lý nhằm đáp ứng nhu cầu

kinh doanh theo từng thời điểm.

- Cải tiến quy trình, rà soát cập nhật quy chế nội bộ để nâng cao hiệu quả hoạt động.

Giải pháp về điều hành, kinh doanh:

- Đẩy mạnh tìm kiếm, mở rộng quan hệ với các tổ chức tín dụng uy tín để tìm nguồn vay với lãi suất ưu đãi phục vụ cho kế hoạch kinh doanh, các dự án đầu tư. Bám sát tình hình thị trường, theo dõi lãi suất, tỷ giá và các công cụ phòng ngừa rủi ro tỷ giá.
- Có kế hoạch sử dụng nguồn vốn vay, lợi nhuận giữ lại để tài trợ cho hoạt động đầu tư dài hạn và sẽ dùng tài sản hình thành từ hoạt động đầu tư để cầm cố vay bù đắp cho dòng tiền hoạt động nhằm đảm bảo tình hình tài chính lành mạnh.
- Tập trung chuẩn bị nguồn lực cho lĩnh vực mới, nghiên cứu tham gia đầu tư các dự án bất động sản khu công nghiệp.
- Đảm bảo tiến độ và chất lượng các dự án, đảm bảo các cam kết với quý khách hàng và cổ đông là ưu tiên hàng đầu của An Dương Thảo Điền. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất sạch tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững.

Trên đây là báo cáo tóm tắt hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc và phương hướng hoạt động năm 2023.

Kính trình Đại hội xem xét, thông qua!

**TỔNG GIÁM ĐỐC**
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG
THẢO ĐIỀN
S.Đ.K.K.D: 0305087... C.T.C.P
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH
NGÔ TỎ GIAO

C.P. H.N.

Số: 01 / TTr- ĐHĐCĐ

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông CTCP Đầu tư Thương mại Bất động sản
An Dương Thảo Điền**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền;
- Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022;

Căn cứ Điểm f Khoản 1 Điều 15 Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền quy định quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm của Công ty.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY – Chi nhánh Hà Nội (đính kèm toàn văn Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Xin chân thành cảm ơn!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Gia Bảo

Số: 02 / TTr- ĐHĐCĐ

TP.HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v: **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và Phân phối lợi nhuận năm 2022**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại
Bất động sản An Dương Thảo Điền**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền;
- Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua kết quả hoạt động kinh doanh 2022, phương án trích lập quỹ và chia cổ tức như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2022
1	Doanh thu thuần	Đồng	144.961.003.809
2	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	(43.791.581.326)
3	Lợi nhuận sau thuế phân phối năm nay	Đồng	(43.791.581.326)
4	Thù lao HĐQT và UBKT	Đồng	-
5	Cổ phiếu quỹ	Đồng	(23.808.309.790)
6	Chi trả cổ tức bằng tiền mặt/cổ phiếu 0%	(%VĐL)	-
7	Lợi nhuận năm trước chuyển sang năm nay	Đồng	85.866.370.310
8	Lợi nhuận chưa phân phối còn lại	Đồng	42.074.788.984

Công ty không chi trả thù lao trong năm 2022.

Công ty không chi trả cổ tức trong năm 2022.

Xin chân thành cảm ơn!



Số: 03 / TTr- ĐHDCĐ

TP.HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v: Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông CTCP Đầu tư Thương mại
Bất động sản An Dương Thảo Điền

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền;

Căn cứ tình hình sản xuất kinh doanh 2022, định hướng phát triển của Công ty năm 2023. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua kế hoạch kinh doanh 2023 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	TH 2022	KH 2023	
				Giá trị	%/2022
1	Tổng doanh thu	Đồng	154.893.751.332	112.800.000.0000	72,82%
2	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	(43.791.581.326)	22.560.000.000	N/A
3	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	(43.791.581.326)	18.048.000.000	N/A
4	Tỷ lệ chi trả cổ tức	%	0	0	0%

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Xin chân thành cảm ơn!



Số: 04 / TTr- ĐHĐCĐ

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v: Thù lao Hội đồng quản trị

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại
Bất động sản An Dương Thảo Điền

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua vấn đề thù lao của Hội đồng quản trị như sau:

Thù lao Hội đồng quản trị năm 2022 như sau:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị : 0 đồng/năm
- Thành viên Hội đồng quản trị : 0 đồng/năm
- Tổng số tiền thù lao năm 2022 : 0 đồng/năm**

Thù lao Hội đồng quản trị năm 2023 đề nghị như sau:

- Căn cứ vào kế hoạch hoạt động năm 2023. HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt mức thù lao cho HĐQT và Ủy ban kiểm toán trong năm 2023 là: 2 % lợi nhuận sau thuế;
- Chi thực hiện chi trả khi Lợi nhuận sau thuế năm 2023 có giá trị dương;
- Ủy quyền cho HĐQT quyết định mức chi trả thù lao cho từng thành viên của HĐQT và Ủy ban kiểm toán.

Nay kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Xin chân thành cảm ơn!



Số: 05 / TTr- ĐHĐCĐ

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn công ty để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày ngày 26/11/2019;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán thông qua ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền;

Căn cứ đơn đề xuất, kiến nghị của Ủy ban kiểm toán về việc lựa chọn danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty năm 2023.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách công ty kiểm toán để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 theo danh sách như sau:

1. Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn UHY.
2. Công ty TNHH Kiểm toán TTP.
3. Cty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt.
4. Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam.
5. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán theo danh sách đã trình.

Nay kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Xin chân thành cảm ơn!

