

# **BẢN CÁO BẠCH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY  
DỰNG SAO MAI TỈNH AN GIANG**

**Tháng 9/2010**

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ Ý NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP



## **BẢN CÁO BẠCH** **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SAO MAI** **TỈNH AN GIANG**

*(Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở Kế hoạch và Đầu tư An Giang cấp lần đầu số 064828 ngày 05 tháng 03 năm 1997; Cấp lại lần một số 5203000036 ngày 28 tháng 11 năm 2005 và đăng ký lại lần 2 số 1600169024 ngày 04 tháng 11 năm 2009)*

### **CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

*(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ..... /UBCK-GCN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ...../...../2010)*



**TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THĂNG LONG**

**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ CÁC TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:**

#### **Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang**

Địa chỉ: Số 326 Hùng Vương, phường Mỹ Long, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.  
Điện thoại: (84 – 76) 3840 138 Fax: (84 – 76) 3840 139  
Website : [www.saomaiaig.vn](http://www.saomaiaig.vn)

#### **Công ty cổ phần chứng khoán Thăng Long**

Địa chỉ: 273 Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại: (84 – 4) 3726 2600 Fax: (84 – 4) 3726 2601  
Website : [www.thanglongsc.com.vn](http://www.thanglongsc.com.vn)

#### **Phụ trách công bố thông tin**

Họ tên: Lê Thanh Thuận Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc  
Điện thoại: (84 – 76) 3840 138 Fax: (84 – 76) 3840 139  
Địa chỉ: Số 326 Hùng Vương, phường Mỹ Long, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SAO MAI TỈNH AN GIANG

(Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở Kế hoạch và Đầu tư An Giang cấp lần đầu số 064828 ngày 05 tháng 03 năm 1997; Cấp lại lần một số 5203000036 ngày 28 tháng 11 năm 2005 và đăng ký lại lần 2 số 1600169024 ngày 04 tháng 11 năm 2009)

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

<b>Tên Cổ phiếu</b>	Cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang
<b>Mệnh giá</b>	10.000 đồng
<b>Giá bán</b>	10.000 đồng/cổ phần
<b>Tổng số lượng chào bán</b>	10.407.400 cổ phần
Thưởng cho cổ đông hiện hữu	9.912.600 cổ phần
Chào bán cho cổ đông hiện hữu	19.825.200 cổ phần
Cho cán bộ công nhân viên	494.800 cổ phần
<b>Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá</b>	30.232.600 đồng

### Tổ chức tư vấn

#### Công ty Cổ phần chứng khoán Thăng Long

Điện thoại: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601

Địa chỉ: 273 Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam

Website : [www.thanglongsc.com.vn](http://www.thanglongsc.com.vn)



### Tổ chức kiểm toán

Báo cáo Kiểm toán năm 2008 và 2009 được kiểm toán bởi:

#### Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

Địa chỉ: Số 29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84 – 8) 3820 5944 Fax: (84 – 8) 3820 5942

Website: [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)

# MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....	8
1.	Rủi ro về kinh tế.....	8
2.	Rủi ro về Cơ chế chính sách và pháp luật .....	11
3.	Rủi ro của đợt chào bán .....	12
4.	Rủi ro của việc đầu tư vốn từ số tiền thu được từ đợt chào bán.....	12
5.	Rủi ro pha loãng Cổ phiếu.....	13
6.	Rủi ro khác.....	14
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH ....	15
1.	Tổ chức phát hành .....	15
2.	Tổ chức tư vấn .....	15
III.	CÁC KHÁI NIỆM .....	16
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	18
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	18
2.	Cơ cấu tổ chức của Công ty .....	22
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý .....	24
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 19/07/2010.....	30
5.	Danh sách công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành .....	32
6.	Hoạt động kinh doanh .....	33
7.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	45
8.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	46
9.	Chính sách đối với người lao động .....	48
10.	Chính sách cổ tức.....	50

11.	Tình hình hoạt động tài chính .....	50
12.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng .....	54
13.	Tài sản .....	66
14.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo .....	67
15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....	71
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành .....	71
17.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phần chào bán.....	71
V.	<b>CỔ PHIẾU CHÀO BÁN</b> .....	72
1.	Loại cổ phiếu.....	72
2.	Mệnh giá .....	72
3.	Tổng số cổ phần dự kiến chào bán.....	72
4.	Giá chào bán dự kiến.....	72
5.	Phương pháp tính giá .....	72
6.	Phương thức phân phối .....	73
7.	Thời gian phân phối cổ phiếu .....	73
8.	Đăng ký mua Cổ phiếu .....	75
9.	Phương thức thực hiện quyền .....	76
10.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	77
11.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng .....	77
12.	Các loại thuế liên quan.....	77
13.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	78
VI.	<b>MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN</b> .....	78
1.	Mục đích chào bán.....	78
2.	Phương án khả thi .....	78
3.	Cam kết tài trợ bổ sung của ngân hàng và nguồn vốn hỗ trợ ngoài nguồn vốn phát hành cổ phiếu.....	87

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	85
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN.....	87
IX. PHỤ LỤC.....	88

## **BẢNG**

Bảng 1: Tóm tắt một số thành tích.....	21
Bảng 2: Chức năng, nhiệm vụ các đơn vị trong tập đoàn Sao Mai.....	23
Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 19/07/2010.....	30
Bảng 4: Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm 19/07/2010.....	30
Bảng 5: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 19/07/2010.....	32
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty.....	34
Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty.....	35
Bảng 8: Danh sách một số nhà cung cấp nguyên vật liệu.....	36
Bảng 9: Chi phí sản xuất của Công ty.....	38
Bảng 10: Một số đối tác của Công ty trong lĩnh vực thiết kế và thi công.....	39
Bảng 11: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	42
Bảng 12: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	45
Bảng 14: Chính sách cổ tức của Công ty.....	50
Bảng 15: Thời gian khấu hao tài sản cố định.....	51
Bảng 16: Mức lương bình quân.....	51
Bảng 17: Các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước năm 2008, 2009 và 6 tháng đầu năm 2010.....	51
Bảng 18: Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2008, 31/12/2009 và 30/06/2010.....	52
Bảng 19: Các khoản phải thu.....	52
Bảng 20: Các khoản phải trả.....	53

Bảng 21: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	54
Bảng 22: Tình hình tài sản cố định tính đến thời điểm 31/12/2008.....	66
Bảng 23: Tình hình tài sản cố định tính đến thời điểm 31/12/2009.....	67
Bảng 24: Tình hình tài sản cố định tính đến thời điểm 30/09/2010.....	67
Bảng 25: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 – 2011.....	69
Bảng 26: Doanh thu thuần dự kiến .....	69
Bảng 27: Đối tượng sử dụng vốn trong đợt phát hành.....	78
Bảng 28: Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán .....	85

## **SƠ ĐỒ**

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức.....	23
Sơ đồ 2: Bộ máy quản lý.....	25

## **BIỂU**

Biểu 1: Tỷ lệ GDP của Việt Nam qua các năm .....	9
Biểu 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm.....	10



## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Nhằm mục đích đảm bảo tính minh bạch, công khai, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nhà đầu tư, chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư tham khảo trước phần này để có những đánh giá và quyết định phù hợp trong việc tham gia đầu tư cổ phiếu phát hành thêm của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang.

### 1. Rủi ro về kinh tế

Những rủi ro trong nền kinh tế bắt nguồn từ sự biến động bất thường của những nhân tố cơ bản như lãi suất, lạm phát, tỷ giá hay cán cân thương mại. Những thay đổi khó lường của các yếu tố nội tại này ảnh hưởng tới hầu hết các chủ thể trong nền kinh tế trong đó có doanh nghiệp. Đây là những rủi ro hệ thống mà khó doanh nghiệp nào có thể nằm ngoài tầm ảnh hưởng hay không chịu sự tác động (có thể là trực tiếp hoặc gián tiếp) khi những nhân tố này thay đổi.

#### *Tốc độ tăng trưởng kinh tế*

Trước khủng hoảng kinh tế, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam đạt mức bình quân 8,16%/năm trong giai đoạn 2004 – 2007. Sau cuộc suy thoái năm 2008, tốc độ tăng trưởng của Việt Nam có xu hướng giảm dần. Năm 2008 tốc độ tăng trưởng GDP đạt 6,23%, thấp hơn so với mục tiêu đề ra và con số này năm 2009 chỉ đạt mức 5,32%, thấp nhất trong 10 năm trở lại đây. Tuy nhiên, so với các nước trong khu vực và trên thế giới, tốc độ tăng của Việt Nam vẫn khá ấn tượng. Bên cạnh đó, cùng với sự hồi phục của nền kinh tế thế giới, nền kinh tế Việt Nam cũng đã có những bước chuyển mình tích cực. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong 6 tháng đầu năm 2010 đã đạt mức 6,16% và dự kiến trong năm 2010 sẽ đạt mức trên 7% khi Chính phủ tiếp tục chú trọng đến tăng trưởng kinh tế.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp tới sự phát triển của các ngành kinh tế thành phần trong đó có xây dựng và kinh doanh bất động sản. Sự gia tăng về thu nhập của người dân, tốc độ đô thị hóa cao cùng với những yêu cầu về cơ sở hạ tầng phục vụ cho sự phát triển kinh tế và xã hội sẽ dẫn tới sự gia tăng nhu cầu về nhà ở, các công trình giao thông, đường xá các công trình công cộng, trung tâm thương mại.... Bên cạnh đó, sự tăng trưởng tốt và ổn định của nền kinh tế cũng là nguyên nhân dẫn đến sự thu hút về đầu tư nước ngoài và điều này tạo nên sự gia tăng nhu cầu về văn phòng, khu công nghiệp, nhà ở và trung tâm thương mại. Đây cũng chính là những tiền đề cho sự tăng trưởng và phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản.

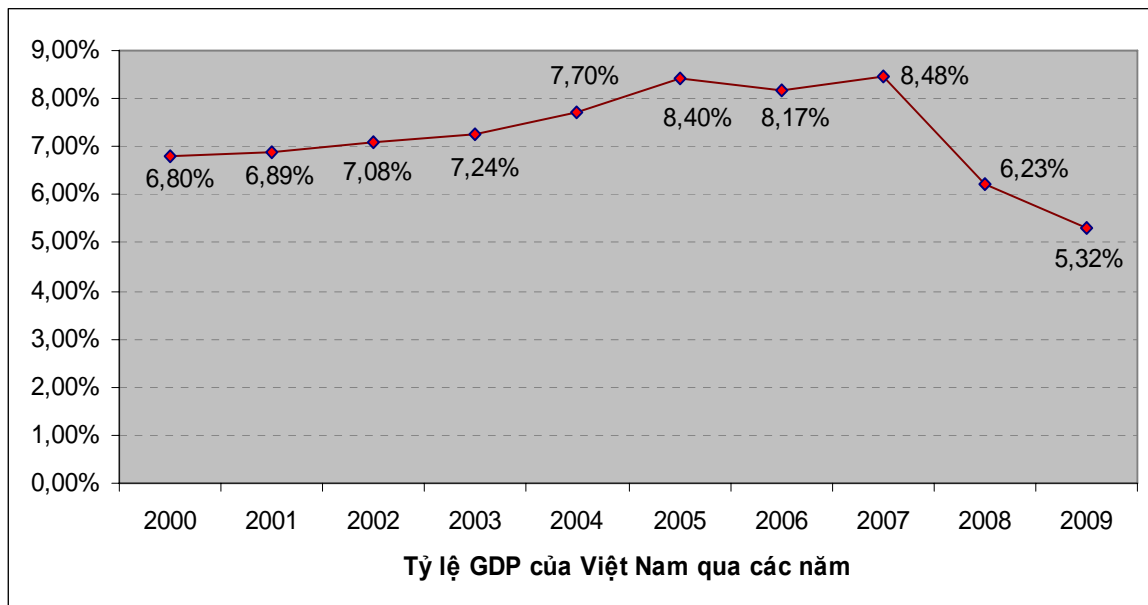
Năm 2009, tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng đạt mức 11,36% và trong 6 tháng đầu năm 2010 con số này là 9,89% cao hơn 8,74% của cùng kỳ năm trước. Việc gia nhập vào tổ chức kinh tế thế giới (WTO) và tham gia vào các diễn đàn kinh tế thế giới ngày một nhiều hơn cho thấy nền kinh tế Việt Nam đã có những bước hội nhập sâu hơn vào nền kinh tế toàn cầu. Đây là một trong những mốc quan trọng đánh dấu sự thay đổi của nền kinh tế Việt Nam.

Những kỳ vọng vào sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam cũng như của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản trong những năm tới sẽ đem đến nhiều cơ hội phát triển cho Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang.





Biểu 1: Tỷ lệ GDP của Việt Nam qua các năm



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

### Lạm phát

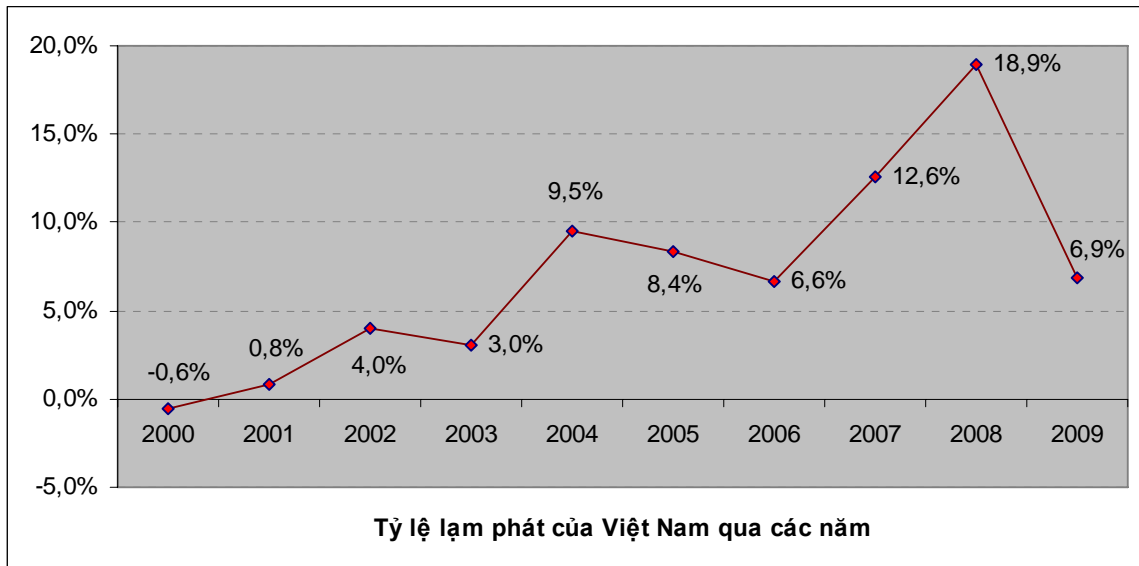
Sự tăng trưởng cao của nền kinh tế Việt Nam luôn đi kèm với rủi ro lạm phát khi hai nhân tố này có sự biến động cùng chiều với nhau. Tuy nhiên đây cũng là một nhân tố cần thiết cho sự phát triển của nền kinh tế. Tốc độ tăng trưởng kinh tế cao đi kèm với tỷ lệ lạm phát thấp là điều kiện lý tưởng cho một sự phát triển bền vững. Tuy nhiên, sự mất kiểm soát trong tỷ lệ lạm phát sẽ khiến các thành phần kinh tế, cụ thể ở đây là người dân và các doanh nghiệp, gánh chịu những ảnh hưởng không tốt.

Những sự thay đổi lớn, nằm ngoài tầm kiểm soát về giá cả nguyên vật liệu đầu vào, giá điện, xăng sẽ khiến các doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc thực hiện sản xuất kinh doanh, lên kế hoạch cũng như hoàn thiện các hợp đồng.

Trong giai đoạn 2000 – 2006 tỷ lệ lạm phát của Việt Nam luôn được duy trì ở mức một chữ số. Tuy nhiên sang năm 2007 tỷ lệ lạm phát đã tăng lên mức 12,63% và đỉnh điểm là năm 2008 khi tỷ lệ này đạt mức 18,97%. Trong thời điểm đó, giá cả nguyên vật liệu đầu vào với các công ty xây dựng và kinh doanh bất động sản như gạch, thép, xi măng hay xăng dầu đều tăng mạnh. Hệ quả là hàng loạt các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này gặp khó khăn, thua lỗ và hoàn thành các dự án chậm hơn so với tiến độ. Tuy nhiên, tỷ lệ lạm phát đã được Chính phủ và các cơ quan chuyên ngành kiểm soát và kết quả là đến năm 2009, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giảm xuống mức 6,9%. Đạt được kết quả này một phần là do các chính sách thích hợp của Chính Phủ và một phần cũng do tỷ lệ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong năm này không cao (5,32%).



**Biểu 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm**



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Để hạn chế những rủi ro về lạm phát, các thành phần trong nền kinh tế mà cụ thể ở đây là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản phải có kế hoạch phát triển cụ thể và chi tiết, chủ động tìm kiếm các nhà cung cấp vật liệu đầu vào, đảm bảo nguồn cung cấp này ổn định và thực hiện ký kết các hợp đồng xây dựng dựa trên khối lượng thực tế nghiệm thu.

### **Lãi suất**

Với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản, vốn vay là một phần quan trọng và chiếm tỷ lệ lớn trong tổng nguồn vốn hoạt động của công ty. Do đó, chi phí sử dụng vốn cho các khoản vay này không nhỏ. Một sự thay đổi bất thường trong lãi suất có thể khiến chi phí doanh nghiệp nói chung và chi phí lãi vay nói riêng tăng cao. Điều này ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động sản xuất kinh doanh của bản thân doanh nghiệp.

Mức lãi suất của Việt Nam trong giai đoạn 2003 – 2007 khá ổn định và nằm trong khoảng 9,5% đến 11,5%. Tuy nhiên, trong năm 2008, lãi suất vay vốn ở Việt Nam tăng đột ngột và có những thời điểm mức lãi suất ở trên 20%. Qua những biến động về lạm phát và lãi suất trong những năm qua có thể thấy rằng lãi suất là một công cụ khá ưa thích của Chính Phủ và các cơ quan chức năng trong việc kiểm chế lạm phát và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Trở lại sau khủng hoảng, mặt bằng lãi suất của Việt Nam đã giảm mạnh. Đầu năm 2009, lãi suất cho vay ở Việt Nam dao động xung quanh 10% và tăng dần vào cuối năm. Sang năm 2010, mặt bằng lãi suất ở Việt Nam đã tăng lên mức 15% và dự kiến trong sáu tháng cuối năm mức lãi suất vẫn ổn định xung quanh mức này.

### **Tỷ giá hối đoái**

Rủi ro về tỷ giá hối đoái là những rủi ro xảy ra khi có những biến động bất thường về tỷ giá. Rủi ro này ảnh hưởng trực tiếp tới các doanh nghiệp có những chi phí và doanh thu



phát sinh bằng đồng ngoại tệ mà đặc biệt là các doanh nghiệp xuất nhập khẩu. Tuy nhiên, với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản, những biến động về tỷ giá cũng có thể có những tác động gián tiếp tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty khi nguyên liệu đầu vào của các doanh nghiệp này chịu sự tác động trong hoạt động xuất nhập khẩu như giá thép, giá xi măng.

Trong năm 2007, biên độ tỷ giá giữa đồng USD và VND khá nhỏ (mức 0,5% và cuối năm tăng lên mức 0,75%), chính vì vậy tỷ giá USD/VND cũng không có nhiều biến động, chỉ dao động trong khoảng 15.975 VND/USD và 16.300 VND/USD. Tuy nhiên, tỷ giá hối đoái lại có biến động rất lớn trong năm 2008 khi mà biên độ tỷ giá từ 0,75% tăng lên 1% rồi 3% vào ngày 25 tháng 12 năm 2008. Đầu năm 2008, tỷ giá USD/VND chỉ ở mức 16.015 VND/USD thì có những thời điểm trong năm 2008 mức tỷ giá này đã tăng lên hơn 19.500 VND/USD. Sự biến động thất thường của tỷ giá khiến các doanh nghiệp xuất nhập khẩu chịu rất nhiều khó khăn tại thời điểm đó. Ngày 24 tháng 3 năm 2009, biên độ tỷ giá tiếp tục lại được tăng lên mức 5% và kèm theo đó là sự tăng lên của tỷ giá.

Trong năm 2010, NHNN đã thực hiện nâng tỷ giá liên ngân hàng lên 3% từ 17.941 VND/USD lên mức 18.554 VND/USD. Và quyết định này đã khiến tỷ giá tại thị trường tự do nhanh chóng tăng lên mức hơn 20.000 VND/USD nhưng sau đó lại giảm xuống dưới mức 19.000. Tỷ giá cũng khá ổn định trong nửa đầu của năm 2010 khi quyết định của NHNN có tác động khá tích cực. Tuy nhiên, trong sáu tháng cuối năm những lo ngại bởi sự tăng lên của tỷ giá USD/VND cũng xuất hiện khi cán cân thương mại bị thâm hụt khá nhiều. Bên cạnh đó, cũng có thể thấy rằng, sự thâm hụt của cán cân vãng lai trong 6 tháng đầu năm 2009 đã được bù đắp bởi cán cân vốn, các nguồn như FDI, ODA.

Tuy nhiên, trong tháng 8 năm 2010, Ngân hàng Nhà nước đã thực hiện tăng tỷ giá USD với mục tiêu hạn chế nhập siêu. Động thái này của Ngân hàng Nhà nước đã gây ra một loạt những khó khăn cho các doanh nghiệp nhập khẩu và phần nào ảnh hưởng tới thị trường chứng khoán. Tuy nhiên, đứng trên góc độ dài hạn, quyết định này được cho là sẽ đem lại nhiều hiệu quả tích cực hơn.

Cũng có thể thấy rằng, các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang chủ yếu sử dụng bằng VND. Chính vì vậy mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang sẽ không chịu nhiều ảnh hưởng khi có những rủi ro biến động về tỷ giá.

## **2. Rủi ro về Cơ chế chính sách và pháp luật**

Là một công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản, Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang chịu sự điều chỉnh của các văn bản luật chung như Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán, và các văn bản luật chuyên ngành như Luật Đầu Tư, Luật Đất Đai, Luật Nhà ở, Luật Xây Dựng, Luật và các văn bản dưới luật như Nghị định số 209/2004/NĐ – CP về Quản lý chất lượng công trình xây dựng, Nghị định số 08/2005/NĐ – CP về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, Nghị định số 126/2004 NĐ – CP về Xử phạt vi phạm hành chính trong xây dựng và các văn bản pháp luật liên quan khác.

Hệ thống pháp luật của Việt Nam hiện nay đang trong quá trình sửa đổi và hoàn thiện để tạo ra một hành lang pháp lý đồng bộ và bình đẳng giữa các thành phần kinh tế, quy định chặt chẽ và tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của doanh nghiệp. Bên cạnh đó một hệ



thống pháp luật nhất quán sẽ là điều kiện thuận lợi giúp các doanh nghiệp Việt Nam trong quá trình hội nhập sâu vào nền kinh tế thế giới. Tuy nhiên, do đang trong quá trình sửa đổi, nhiều văn bản pháp lý phải thay đổi và bổ sung liên tục, điều này khiến cho các doanh nghiệp không nắm bắt kịp những quy định của Nhà Nước và khiến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp có thể bị ảnh hưởng đáng kể. Đây cũng chính là những rủi ro mà các tổ chức nước ngoài lo ngại khi tiến hành đầu tư vào Việt Nam.

### **3. Rủi ro của đợt chào bán**

Trong năm 2008, thị trường chứng khoán Việt Nam diễn biến khá phức tạp. Những thông tin bất lợi từ nền kinh tế vĩ mô đã tác động đến thị trường chứng khoán, bất chấp những cố gắng bình ổn từ phía các cơ quan chức năng. Chịu ảnh hưởng tiêu cực của cuộc khủng hoảng tài chính, thị giá của các cổ phiếu đã có đợt suy giảm mạnh và kéo dài.

Những tháng đầu năm 2010, thị trường chứng khoán Việt Nam đã có sự tăng trưởng đáng kể sau một thời gian điều chỉnh vào cuối năm 2009. Đây là một tín hiệu khả quan cho sự thành công của đợt chào bán cổ phiếu. Tuy nhiên nguy cơ không ổn định của thị trường vẫn còn là một thách thức lớn. Trong giai đoạn thị trường chứng khoán biến động, giá nhiều loại cổ phiếu không phản ánh đúng thực chất giá trị thì rủi ro về số lượng cổ phiếu bán được có khả năng xảy ra.

Mặt khác, thời gian dự kiến chào bán của Công ty vào Quý IV/2010, là thời điểm nhiều công ty khác cũng tiến hành chào bán chứng khoán. Lượng cung chứng khoán lớn dẫn đến sự cạnh tranh giữa các cổ phiếu chào bán. Do vậy, đây cũng là một rủi ro lớn đối với đợt chào bán cổ phiếu của Công ty.

Hơn thế nữa, tâm lý nhà đầu tư cũng là một yếu tố gây rủi ro lớn cho đợt chào bán. Trong một thời gian, cơ cấu danh mục đầu tư của các nhà đầu tư có thể thay đổi. Các nhà đầu tư có thể không mua cổ phiếu của Công ty trong đợt chào bán này. Đứng trước sự cạnh tranh của nhiều cổ phiếu, sự lựa chọn của các nhà đầu tư là một yếu tố khá rủi ro đối với đợt chào bán của Công ty.

Các rủi ro nếu xảy ra đối với đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ ảnh hưởng đến mục tiêu huy động vốn và tiến độ giải ngân cho các dự án của Công ty.

Để đảm bảo sự thành công, Công ty đã cùng với đơn vị tư vấn thăm dò, phân tích thị trường đưa ra mức giá chào bán hợp lý nhằm giảm thiểu rủi ro của đợt phát hành.

### **4. Rủi ro của việc đầu tư vốn từ số tiền thu được từ đợt chào bán**

Sau khi kết thúc đợt chào bán, Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang sẽ sử dụng số tiền thu được đầu tư vào các dự án hiện tại và bổ sung vốn lưu động. Các công việc đầu tư này có thể vấp phải những khó khăn do sự thay đổi trong báo giá của nhà cung cấp, giá nguyên liệu đầu vào. Điều này sẽ ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế những rủi ro này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang đã tập trung xây dựng kế hoạch và chiến lược phát triển của Công ty, đồng thời cũng chỉ đạo và theo dõi sát sao việc nghiên cứu, quá trình triển khai cùng hiệu quả công việc của các bộ phận liên quan.



## **5. Rủi ro pha loãng Cổ phiếu**

Trong giai đoạn hiện nay, giá cổ phiếu chịu ảnh hưởng lớn từ thị trường và tâm lý của nhà đầu tư. Khi thực hiện xong kế hoạch tăng vốn, thị giá cổ phiếu sẽ bị giảm xuống trong khi cổ phiếu mới vẫn chưa về. Điều này có thể tạo ra sự hấp dẫn ngắn hạn của cổ phiếu tuy nhiên tài sản của nhà đầu tư cũng bị giảm xuống trong ngắn hạn. Và khi cổ phiếu mới về có thể tạo ra một áp lực bán nhất thời khiến thị giá cổ phiếu tiếp tục điều chỉnh giảm.

### **Điều chỉnh kỹ thuật giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền**

Giá giao dịch của cổ phiếu của Công ty niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh sẽ được điều chỉnh theo tỷ lệ phát hành và giá phát hành tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

Tổng số cổ phiếu lưu hành hiện tại:	9.912.600 cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu chào bán:	30.232.600 cổ phiếu
<i>Trong đó:</i>	
- Chào bán cho cổ đông hiện hữu:	29.737.800 cổ phiếu
+ Trong đó thưởng cho cổ đông hiện hữu:	9.912.600 cổ phiếu
+ Chào bán cho cổ đông hiện hữu:	19.825.200 cổ phiếu
- Chào bán cho cán bộ nhân viên công ty:	494.800 cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán:	40.145.200 cổ phiếu
Giá chào bán:	10.000 VNĐ/cổ phiếu

Do vậy, tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu ASM sẽ được Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + P_r \times I}{1 + I}$$

Trong đó:

P<sub>pl</sub>: Giá cổ phiếu pha loãng.

P<sub>t</sub>: Giá giao dịch của cổ phiếu ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền

P<sub>r</sub>: Giá cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu

I: Tỷ lệ tăng vốn (tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu trên số lượng cổ phiếu ban đầu)

Cụ thể giá tham chiếu có thể được tham khảo trên các cơ sở và giả thiết sau:

Giả sử giá thị trường của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền P<sub>t</sub> = 60.000 VNĐ/cổ phiếu.



$$\begin{aligned} I &= 3 \\ Pr &= 10.000 \text{ VND/cổ phiếu} \\ Ppl &= (60.000 + 0 \times 1 + 2 \times 10.000)/(1 + 3) \\ &= 20.000 \text{ VND/cổ phiếu} \end{aligned}$$

Ppl trên được tính theo phương pháp kỹ thuật điều chỉnh giá của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và chỉ tính đến khối lượng cổ phiếu thưởng và phát hành cho cổ đông hiện hữu, chưa tính đến khối lượng phát hành cho cán bộ công nhân viên của Công ty.

Giá cổ phiếu điều chỉnh sau khi phát hành được tính trên toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán (bao gồm cả số lượng cổ phiếu phát hành cho CBCNV Công ty) là:

$$\begin{aligned} Ppl_1 &= (60.000 + 0 \times 1 + 2 \times 10.000 + 0,05 \times 10.000)/(1 + 1 + 2 + 0,05) \\ &= 19.876 \text{ VND/cổ phiếu} \end{aligned}$$

### **Điều chỉnh các chỉ số tài chính tính toán cho một cổ phần**

Do ảnh hưởng của số lượng cổ phần tăng lên, các chỉ số tài chính của Công ty tính toán cho một cổ phần sẽ được điều chỉnh đối với kỳ báo cáo sau thời điểm phát hành. Do vậy, nhà đầu tư nên lưu ý một số vấn đề sau:

\* Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần giảm

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

\* Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (mệnh giá 10.000đ/ cổ phần) giảm

$$\text{Giá trị sổ sách mỗi cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Nguồn kinh phí và Quỹ phúc lợi, khen thưởng}}{\text{Số cổ phần lưu hành – Cổ phiếu quỹ}}$$

## **6. Rủi ro khác**

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, hoả hoạn, chiến tranh, dịch bệnh... đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty. Bão lớn, hoả hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây lắp như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại (phá huỷ một phần hoặc hoàn toàn)... Để hạn chế tối đa những thiệt hại có thể xảy ra, Công ty dự kiến sẽ tham gia mua bảo hiểm cho tài sản và các công trình đầu tư.



## **II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

### **1. Tổ chức phát hành**

Ông	<b>Lê Thanh Thuần</b>	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty
Ông	<b>Nguyễn Hoàng Sang</b>	Giám đốc tài chính
Bà	<b>Lê Thị Phụng</b>	Kế toán trưởng
Ông	<b>Đình Hoài Ân</b>	Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế về tài sản, tình hình, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang.

### **2. Tổ chức tư vấn**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Đình Ngọc**

Chức vụ: Tổng Giám đốc, Đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Chứng khoán Thăng Long (*sau đây gọi tắt là Công ty Chứng khoán Thăng Long*)

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Chứng khoán Thăng Long tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang. Chúng tôi bảo đảm rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang cung cấp.





### **III. CÁC KHÁI NIỆM**

***Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:***

- **Tổ chức phát hành:** Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
- **Công ty kiểm toán:** Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính, Kế Toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) là Công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2008 và năm 2009 của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
- **Bản cáo bạch:** Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- **Cổ đông:** Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần đã phát hành của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
- **Cổ phần:** Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau
- **Cổ phiếu:** Chứng chỉ do ASM phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của ASM
- **Cổ tức:** Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài chính
- **Điều lệ:** Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua
- **Tổ chức tư vấn:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Thăng Long
- **Những người có liên quan:** Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:
  - Công ty mẹ và công ty con (nếu có)
  - Công ty và người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của công ty đó thông qua các cơ quan quản lý công ty
  - Công ty và những người quản lý công ty
  - Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc





để chi phối việc ra quyết định của Công ty

- Bố, bố nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của người quản lý công ty, thành viên công ty, cổ đông có cổ phần chi phối

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Nghị định 14/2007/NĐ-CP ngày 19/01/2007 của Chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

***Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:***

- BKS: Ban kiểm soát
- BQL DA: Ban Quản lý dự án
- BCTC: Báo cáo tài chính
- Công ty/ASM/Sao Mai An Giang: Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
- CBCNV: Cán bộ công nhân viên
- CP: Cổ phần
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
- ĐKKD: Đăng ký kinh doanh
- HĐ: Hợp đồng
- HĐQT: Hội đồng quản trị
- KCN: Khu công nghiệp
- SGDCK TP.HCM/ HSX: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
- TSCĐ: Tài sản cố định
- TNHH: Trách nhiệm hữu hạn
- Thuế TNDN: Thuế thu nhập doanh nghiệp
- UBCKNN: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- UBND: Ủy ban nhân dân



#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

###### ❖ *Lịch sử hình thành và phát triển*

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang được thành lập theo Quyết định số 000450/GP/TLĐN-03 do Ủy Ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 05/02/1997.

Ngày 15/03/1997, Sao Mai An Giang chính thức đi vào hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 064828 do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh An Giang cấp với số vốn điều lệ ban đầu là 905.000.000 đồng.

So với thời kỳ đầu mới thành lập, tốc độ phát triển trong 05 năm gần đây của Sao Mai An Giang đã tăng gấp nhiều lần. Công ty đã từng thi công nhiều công trình có giá trị lớn như hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vàm Công, nhà máy chế biến thủy sản số 1 và các công trình phụ trợ do Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Đa Quốc Gia làm chủ đầu tư, tại xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp với tổng giá trị trên 100 tỷ đồng; Công trình nhà máy bột cá Kiên Hùng tỉnh Kiên Giang; Khu du lịch Hòn Trẹm Kiên Giang; Chợ Gia Nghĩa tỉnh Đắk Nông; Chợ Kiến Đức tỉnh Đắk Lắk; Trụ sở Công An tỉnh An Giang và Ngân hàng Ngoại thương tỉnh Đồng Tháp,... Các công trình trên đều đảm bảo tiến độ và chất lượng theo yêu cầu của chủ đầu tư. Ngoài ra, Sao Mai An Giang cũng đã thực hiện thành công các dự án khu đô thị, khu dân cư có quy mô lớn như khu đô thị cao cấp Sao Mai khóm Bình Khánh 3 tỉnh An Giang (tổng diện tích khoảng 56 ha), khu dân cư phường 7 thị xã Bến Tre tỉnh Bến Tre (tổng diện tích khoảng 12,7 ha)....

Ngoài những kết quả đạt được trên, trong những năm vừa qua, Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang cũng đạt được rất nhiều bằng khen và giải thưởng từ tỉnh An Giang cũng các cơ quan khác như: Bằng khen về thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh, góp phần vào việc phát triển kinh tế tỉnh An Giang, danh hiệu “Vinh quang Việt Nam được trao bởi Hội đồng thi đua khen thưởng Trung ương, bằng khen “Doanh nhân tiêu biểu” năm 2008...

Ngày 24/12/2009, Sao Mai An Giang chính thức được SGĐCK TP.HCM cấp chứng nhận đăng ký niêm yết số 73/QĐ-SGĐCKHCM. Ngày 18/01/2010, cổ phiếu của Sao Mai An Giang chính thức niêm yết trên SGĐCK TP.HCM, với số lượng là 9.912.600 cổ phiếu.

Sau khi niêm yết, hình ảnh của Sao Mai An Giang đã có nhiều thay đổi tích cực, thương hiệu và tên tuổi của doanh nghiệp đã được các nhà đầu tư biết đến.

###### ❖ *Một số thông tin cơ bản về Công ty*

- **Tên Công ty:** Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang
- **Tên giao dịch:** Sao Mai Construction Corporation
- **Tên viết tắt:** SAOMAI CONSCORP
- **Mã giao dịch:** ASM
- **Trụ sở chính:** 326 Hùng Vương, phường Mỹ Long, TP.Long Xuyên, An Giang
- **Điện thoại:** (84 – 76) 3840 138
- **Fax:** (84 – 76) 3840 139
- **Website:** [www.saomaiaj.vn](http://www.saomaiaj.vn)



- Logo:



- Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở Kế hoạch và Đầu tư An Giang cấp lần đầu số 064828 ngày 05 tháng 03 năm 1997; Cấp lại lần một số 5203000036 ngày 28 tháng 11 năm 2005 và đăng ký lại lần 2 số 1600169024 ngày 04 tháng 11 năm 2009.
- Vốn điều lệ hiện tại: 99.126.000.000 đồng (Chín mươi chín tỷ một trăm hai mươi sáu triệu đồng)
- Lĩnh vực kinh doanh:
  - Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, đường ống cấp thoát nước, công trình thủy lợi, công trình ngầm dưới nước; San lấp mặt bằng; Xây lắp điện nước.
  - Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, khai thác cát, sỏi; Sản xuất bột ma tít; Sản xuất mua bán trạm xây dựng.
  - Kinh doanh bất động sản, nhà nghỉ dưỡng lão, dịch vụ khách sạn, nhà hàng, kinh doanh phòng hát karaoke; Dịch vụ ăn uống, giải khát, các dịch vụ du lịch, dịch vụ massage; Dịch vụ và kinh doanh điện năng.
  - Lắp đặt hệ thống điều hòa không khí, làm lạnh, kho lạnh, điều hòa trung tâm; Lắp đặt hệ thống thang máy, cầu thang, băng chuyền tự động; Lắp đặt hệ thống bơm ống nước, điều hòa không khí; Lắp đặt các thiết bị điện lạnh, cơ điện lạnh và kho lạnh nhà máy thủy sản;
  - Mua bán thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh (lò sưởi kim loại, hệ thống sưởi bằng nước nóng, nước lạnh); Mua bán linh kiện điện tử, viễn thông và điều khiển;
  - Nuôi trồng, chế biến thủy sản; mua bán cá và thủy sản;
  - Đào tạo nghề và đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài;
  - Đại lý đổi ngoại tệ.

❖ **Tổng hợp quá trình tăng vốn của Công ty**

- **Tăng vốn lần 1:** Tăng vốn điều lệ từ 905.000.000 đồng lên 2.520.000.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 09/1997/NQ-HĐCĐ ngày 27/11/1997
  - Thời gian thực hiện: Tháng 12 năm 1997
  - Đối tượng phát hành: Cổ đông sáng lập
  - Số lượng phát hành: 80,75 cổ phiếu, mệnh giá 20.000.000 đồng/cổ phần
  - Tỷ lệ phân phối: Theo tỷ lệ nắm giữ của cổ đông sáng lập
  - Giá phát hành: 20.000.000 đồng/cổ phiếu
- **Tăng vốn lần 2:** Tăng vốn điều lệ từ 2.520.000.000 đồng lên 25.200.000.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 12/2000/NQ-HĐCĐ ngày 31/12/2000.
  - Thời gian thực hiện: Tháng 02 năm 2001



- Đối tượng phát hành: Cổ đông sáng lập
- Số lượng phát hành: 1.134 cổ phiếu, mệnh giá 20.000.000 đồng/cổ phần
- Tỷ lệ phân phối: Theo tỷ lệ nắm giữ của cổ đông sáng lập
- Giá phát hành: 20.000.000 đồng/cổ phiếu
- **Tăng vốn lần 3:** Tăng vốn điều lệ từ 25.200.000.000 đồng lên 32.820.000.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 05/2004/NQ-HĐCĐ ngày 14/05/2004.
  - Thời gian thực hiện: Tháng 06 tháng 2004
  - Đối tượng và tỷ lệ phân phối: thỏa thuận giữa các cổ đông sáng lập theo tỷ lệ sở hữu
  - Số lượng phát hành: 381 cổ phiếu, mệnh giá 20.000.000 đồng/cổ phần
  - Giá phát hành: 20.000.000 đồng/cổ phiếu
- **Tăng vốn lần 4:** Tăng vốn điều lệ từ 32.820.000.000 đồng lên 49.563.000.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 07/NQ-SM ngày 01/08/2007  
Tổng số lượng phát hành: 1.718.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Trong đó:
  - Phát hành cho người lao động (Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người lao động trong Công ty)
    - Số lượng phát hành: 164.000 cổ phần (tương đương 1,64 tỷ đồng mệnh giá)
    - Ngày chốt danh sách: 15/10/2007
    - Tỷ lệ phân bổ quyền: Theo danh sách do HĐQT phê duyệt
    - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
    - Ngày phát hành: 24/10/2007
  - Phát hành lần đầu ra công chúng theo hình thức đấu giá:
    - Số lượng phát hành: 1.510.300 cổ phần (tương ứng 15,103 tỷ đồng mệnh giá)
    - Ngày phát hành: 24/10/2007
    - Ngày bắt đầu chào bán: 24/10/2007
    - Ngày kết thúc chào bán: 05/12/2007
    - Giá trúng bình quân làm tròn: 104.000 đồng/cổ phần
    - Thời hạn đăng ký mua: Từ ngày 24/10/2007 đến ngày 05/11/2007
    - Thời gian thanh toán tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 14/11/2007 đến ngày 05/12/2007
    - Ngày kết thúc chuyển giao cổ phiếu: 20/12/2007
- **Tăng vốn lần 5:** Tăng vốn điều lệ từ 49.563.000.000 đồng lên 99.126.000.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2009/NQ-HĐCĐ ngày 16/10/2009.
  - Tỷ lệ phân bổ quyền: 1:1
  - Ngày phát hành: Từ 14/11/2009 đến 21/11/2009
  - Số lượng phát hành: 4.956.300 cổ phần



- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối.

❖ **Một số thành tích đạt được**

Với những tiến bộ và thành quả đạt được, Sao Mai An Giang ngày càng khẳng định được thương hiệu của mình trên thị trường và đã được vinh dự trao tặng nhiều giải thưởng uy tín:

**Bảng 1: Tóm tắt một số thành tích**

Thời gian	Thành tích
Năm 2007	Tổng Cục trưởng Tổng Cục thuế tặng giấy khen đã có thành tích chấp hành tốt các chính sách thuế năm 2007.
	Chủ tịch UBND tỉnh An Giang tặng bằng khen đã có nhiều đóng góp cho Hội chợ triển lãm thương mại – Du lịch Cửa khẩu quốc tế Tịnh Biên An Giang 2007.
	UBND tỉnh An Giang công nhận danh hiệu Doanh nghiệp Văn hóa năm 2007.
Năm 2008	Được UBND tỉnh An Giang tặng Bằng khen là Doanh nhân tiêu biểu năm 2008.
	Phòng Thương Mại và Công nghiệp tặng Bằng khen là Doanh nhân tiêu biểu
	Hội đồng thi đua khen thưởng Trung ương tặng Danh hiệu “Vinh quang Việt Nam”.
Năm 2009	Được UBND tỉnh An Giang tặng Bằng khen về việc đã có thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh, góp phần vào việc phát triển kinh tế xã hội tỉnh An Giang.
	Được UBND tỉnh An Giang tặng Bằng khen là Doanh nhân tiêu biểu năm 2009
	Được UBND tỉnh Bến Tre tặng Bằng khen về việc đã có thành tích tốt trong xây dựng khu dân cư và kết cấu hạ tầng đô thị góp phần xây dựng thị xã Bến Tre được công nhận TP Bến Tre trực thuộc tỉnh Bến Tre.

(Nguồn: Sao Mai An Giang)

❖ **Mục tiêu phát triển:**

- Sau hơn 13 năm hoạt động và phát triển, đến nay Sao Mai An Giang luôn tự hào là một trong những doanh nghiệp có bề dày kinh nghiệm về lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- Trong bối cảnh kinh tế Việt Nam đang dần hội nhập với nền kinh tế thế giới, ngành Công nghiệp – Xây dựng nói chung đang đóng vai trò là nhóm ngành chủ đạo trong cơ cấu kinh tế. Bên cạnh tiềm năng phát triển, Ngành luôn chịu sự tác động từ những biến động kinh tế trong nước và thế giới như cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế thế giới năm 2008 vừa qua. Từ đó, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong Ngành.
- Chính vì vậy, để hạn chế được những rủi ro khách quan và chủ quan trong quá trình hoạt động, Ban lãnh đạo Sao Mai An Giang đã đề ra mục tiêu trung, dài hạn là phát triển Sao Mai An Giang trở thành một tập đoàn lớn, hoạt động sản xuất kinh doanh đa ngành nghề. Cụ thể như sau:
  - Ổn định và phát triển mạnh lĩnh vực xây dựng, đầu tư bất động sản truyền thống;



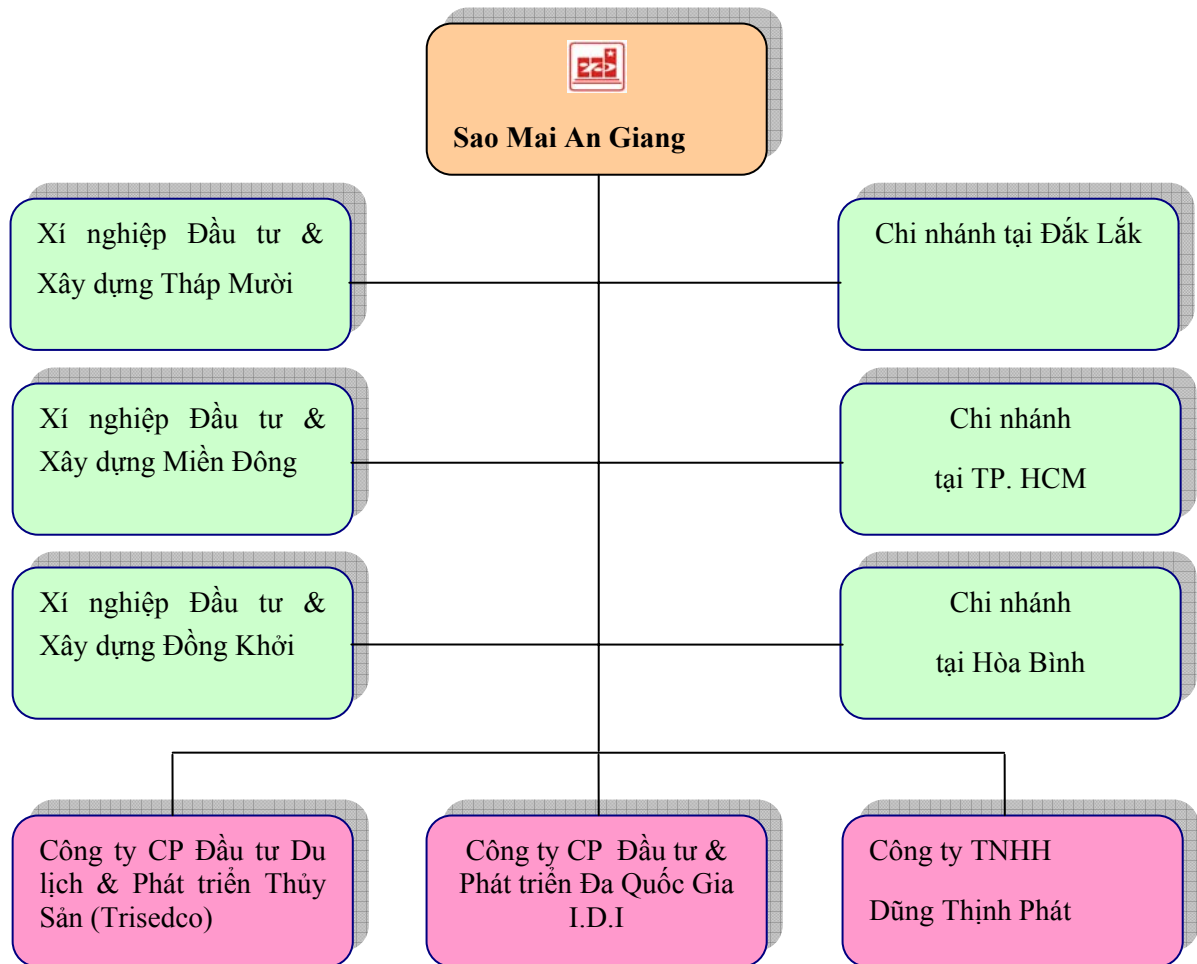
- Phát huy lợi thế về năng lực và vị trí địa lý, phát triển từng bước bền vững và hiệu quả lĩnh vực Nông – Lâm – Thủy sản như xuất khẩu cá Tra fillet, gạo, sản xuất tinh dầu, củi trâu...
- Đầu tư phát triển lĩnh vực dịch vụ, du lịch nhằm tạo ra nguồn thu nhập lớn, ổn định cho Công ty từ các dự án đã, đang và sẽ triển khai như Resort Sao Mai tại Bà Rịa Vũng Tàu, khu tổ hợp dịch vụ gồm khách sạn 4 sao – trung tâm mua sắm – giải trí tại TP. Long Xuyên, An Giang; khu du lịch Núi Trà Sư – An Giang; khu du lịch Núi Cấm – An Giang,...

## **2. Cơ cấu tổ chức của Công ty**

- Từ một trụ sở chính tại số 326 Hùng Vương, phường Mỹ Long, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang, đến nay Sao Mai An Giang đã xây dựng được một hệ thống gồm
- 3 xí nghiệp: xí nghiệp Đầu tư & Xây dựng Tháp Mười, xí nghiệp Đầu tư & Xây dựng Miền Đông, xí nghiệp Đầu tư & Xây dựng Đồng Khởi
- 3 chi nhánh: chi nhánh tại Đắc Lắc, chi nhánh tại Tp.Hồ Chí Minh, chi nhánh Hòa Bình
- 1 công ty con: Công ty TNHH Dũng Thịnh Phát
- 2 công ty liên doanh liên kết: Công ty CP Đầu tư Du lịch & Phát triển Thủy sản (Trisedco), Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I
- Sơ đồ tổ chức của Tập đoàn Sao Mai:



**Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức**



*Nguồn: Sao Mai An Giang*

- Chức năng, nhiệm vụ hoạt động của từng đơn vị trong Tập Đoàn Sao Mai như sau:

**Bảng 2: Chức năng, nhiệm vụ các đơn vị trong tập đoàn Sao Mai**

STT	Đơn vị	Địa chỉ	Chức năng, nhiệm vụ hoạt động
1	Trụ sở chính Công ty CP Đầu tư & Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang.	326 Hùng Vương, phường Mỹ Long, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang	Là trung tâm điều phối toàn bộ hoạt động của Tập đoàn Sao Mai An Giang. Sàn giao dịch bất động sản.
2	Xí nghiệp Đầu tư & Xây dựng Tháp Mười.	Số 92B Quốc lộ 30, phường 11, TP. HCM.	Quản lý các công trình do Sao Mai An Giang triển khai tại địa phương.
3	Xí nghiệp Đầu tư & Xây dựng Miền Đông.	Xã Phước Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.	Điểm giao dịch mua bán bất động sản.





STT	Đơn vị	Địa chỉ	Chức năng, nhiệm vụ hoạt động
4	Xí nghiệp Đầu tư & Xây dựng Đồng Khởi.	Số 165D2, An Thuận A, Mỹ Thạnh An, thị xã Bến Tre, tỉnh Bến Tre.	
5	Chi nhánh tại Đăk Lăk.	Trung tâm thương mại Gia Nghĩa, tỉnh Đăk Lăk.	
6	Chi nhánh tại TP. HCM.	Số 9 Nguyễn Kim, phường 12, quận 5, TP. HCM.	
7	Chi nhánh tại Hòa Bình.	Số 10/B1 tổ 2A, phường Tân Thịnh, TP. Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.	
8	Công ty CP Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy Sản.	Ấp Thiên Tuế, xã An Hảo, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang.	Xây dựng dân dụng, công nghiệp, san lấp mặt bằng. Nuôi trồng, sản xuất, mua bán thủy sản, thức ăn thủy sản. Đầu tư kinh doanh khu biệt thự sinh thái, khu vui chơi, giải trí.
9	Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đa Quốc Gia.	Huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.	Xây dựng dân dụng, công nghiệp. Kinh doanh nhà. Nuôi trồng, sản xuất, mua bán thủy sản, thức ăn thủy sản.
10	Công ty TNHH Dững Thịnh Phát.	09 Nguyễn Kim, phường 12, quận 5, TP. HCM.	Quản lý và khai thác dự án Sao Mai Tower - Tổ hợp chung cư cao cấp và văn phòng cho thuê tại phường 16, quận 8, TP. HCM.

(Nguồn: Sao Mai An Giang)

### **3. Cơ cấu bộ máy quản lý**

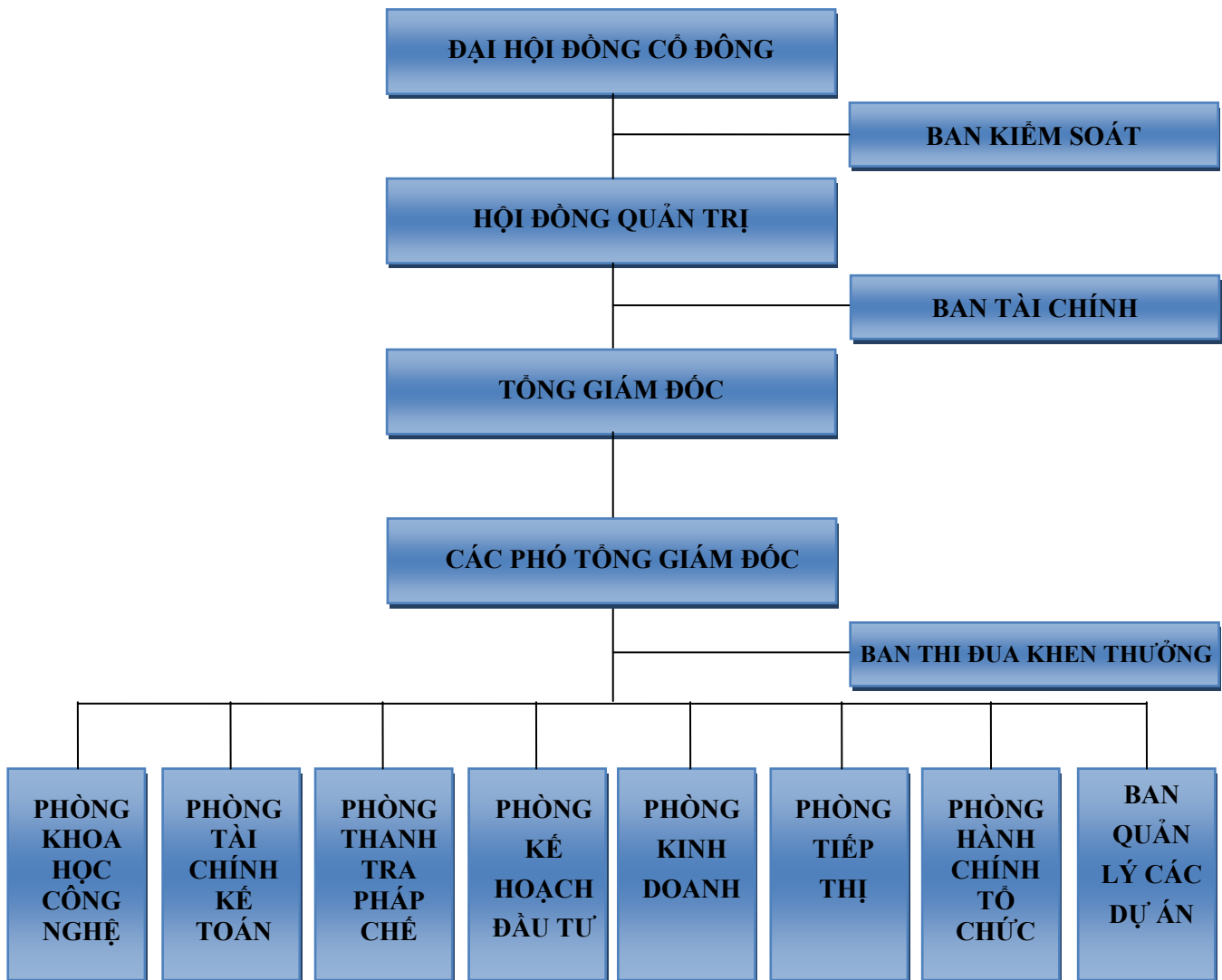
- Sơ đồ bộ máy quản lý của Sao Mai An Giang

Hiện tại, Công Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang đang áp dụng mô hình tổ chức của Công ty Cổ phần. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Qua quá trình phát triển và ngày càng kiện toàn bộ máy quản lý, hiện bộ máy quản lý của Công ty có cơ cấu tổ chức như sau:





Sơ đồ 2: Bộ máy quản lý



- Chức năng, nhiệm vụ các phòng ban:

❖ **Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ có các quyền sau:

- Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của BKS, của HĐQT và của các kiểm toán viên;
- Quyết định số lượng thành viên của HĐQT;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.



### ❖ **Hội đồng quản trị**

HĐQT Công ty gồm 05 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm, bao gồm: Chủ tịch HĐQT và các Ủy viên HĐQT. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự quản lý và chỉ đạo thực hiện của HĐQT. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty, trừ những thẩm quyền thuộc về ĐHĐCĐ. HĐQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty trình ĐHĐCĐ;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.
- Hội đồng quản trị của Công ty hiện nay bao gồm:
  - Ông Lê Thanh Thuận            Chủ tịch
  - Ông Nguyễn Văn Hưng       Phó chủ tịch
  - Ông Lê Văn Chung            Thành viên
  - Ông Lê Xuân Quế            Thành viên
  - Bà Võ Thị Hồng Tâm        Thành viên
  - Ông Lê Văn Thủy            Thành viên

### ❖ **Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành Công ty. Hiện tại, Ban Kiểm soát của Công ty gồm 03 thành viên do ĐHĐCĐ bầu ra và bãi miễn. Nhiệm kỳ của Ban Kiểm soát là 05 năm.

- Ban kiểm soát của Công ty hiện nay bao gồm:
  - Ông Đinh Hoài Ân            Trưởng Ban
  - Bà Lê Thị Tính                Ủy viên
  - Ông Lê Thanh Hành        Ủy viên



❖ **Ban tài chính**

- Ban Tài chính của Sao Mai An Giang gồm 05 thành viên và chịu sự quản lý trực tiếp của HĐQT Công ty.
- Ban Tài chính có nhiệm vụ giúp HĐQT kiểm tra, giám sát, hoạch định và khai thác các nguồn tài chính nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

❖ **Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về phần việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc đã được Tổng Giám đốc uỷ quyền và phân công theo đúng Điều lệ và Quy chế quản trị của Công ty. Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của HĐQT, nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật;
- Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;
- Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng văn phòng đại diện;
- Ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật;
- Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước HĐQT, ĐHĐCĐ và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;
- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- Các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.
- Ban Tổng Giám đốc của Công ty hiện nay bao gồm
  - Ông Lê Thanh Thuận                      Tổng Giám đốc
  - Ông Nguyễn Văn Hưng                      Phó Tổng Giám đốc
  - Ông Lê Văn Chung                              Phó Tổng Giám đốc
  - Ông Lê Xuân Quế                              Phó Tổng Giám đốc
  - Ông Nguyễn Hoàng Sang                      Giám đốc tài chính
  - Bà Lê Thị Phụng                                Kế toán trưởng



❖ **Các Phòng ban chuyên môn nghiệp vụ**

Nhóm này trực tiếp tiến hành các nghiệp vụ kinh doanh của Công ty. Các Phòng nghiệp vụ gồm có các Trưởng, Phó trưởng phòng trực tiếp điều hành hoạt động kinh doanh của phòng và dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc.

Trực tiếp điều hành các dự án là các Ban Quản lý dự án dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó tổng Giám đốc. Đối với hoạt động kinh doanh tại các Ban quản lý dự án sẽ do Giám đốc của Ban quản lý đó trực tiếp điều hành và phải đặt dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Các Ban quản lý thay mặt Công ty thực hiện các dự án, các hạng mục công trình, được chủ động trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình theo phân cấp quản lý, tự chịu trách nhiệm về lĩnh vực được giao.

Danh sách các phòng ban hiện nay của Công ty:

- Phòng Kế hoạch Đầu tư
  - Lập dự án, quản lý và điều hành các dự án đầu tư từ khi dự án được hình thành đến khi dự án được bàn giao khai thác.
  - Lập ra kế hoạch dài hạn và ngắn hạn để từ đó hoạch định chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình của Công ty.
- Phòng Kinh doanh – Quản lý tài sản nhà đất và trước bạ:
  - Tổ chức bán hàng, tiêu thụ sản phẩm dịch vụ của Sao Mai An Giang.
  - Phản hồi các thông tin từ khách hàng lên Ban Tổng Giám đốc để điều chỉnh chính sách thích hợp.
  - Thực hiện thống kê hàng hóa tồn kho, quản lý toàn bộ tài sản của Sao Mai An Giang trước và sau khi đầu tư.
  - Nghiên cứu và hoạch định các chiến lược, các loại hình kinh doanh.
  - Thực hiện các thủ tục về nhà đất và bất động sản cho khách hàng, tổ chức bán hàng và thu hồi công nợ cho Sao Mai An Giang.
  - Phối hợp thực hiện thủ tục đầu tư các dự án, thanh và quyết toán các hợp đồng kinh tế, hợp đồng liên doanh của Công ty.
  - Tham mưu cho Tổng giám đốc về các chính sách đất đai.
- Phòng Tiếp thị và Chăm sóc khách hàng
  - Chịu trách nhiệm quảng bá thông tin liên quan đến Sao Mai An Giang và các dự án của Sao Mai An Giang đến khách hàng thông qua các phương tiện truyền thông.
  - Chủ động tìm kiếm, tiếp xúc với khách hàng để giới thiệu về sản phẩm và dịch vụ của Công ty, đồng thời hướng dẫn thực hiện các thủ tục mua bán cho khách hàng, phối hợp với phòng kinh doanh hoàn tất quy trình mua bán.
  - Thực hiện khảo sát, thăm dò nhu cầu khách hàng và thực hiện các hoạt động nghiên cứu thị trường.
  - Giải đáp các thắc mắc, khiếu nại của khách hàng.
  - Thống kê lưu trữ hồ sơ và thông tin khách hàng



- Phòng Tài chính Kế toán
  - Tham mưu và trực tiếp hỗ trợ Tổng Giám đốc trong các hoạt động tài chính, quản lý tài sản và các dự án đầu tư của Sao Mai An Giang.
  - Tham mưu cho Tổng Giám đốc về việc điều hành, quản lý các hoạt động kinh tế, tính toán nguồn vốn cho các hoạt động kinh tế của đơn vị.
  - Đảm bảo việc hạch toán sổ sách Sao Mai An Giang theo các chuẩn mực kế toán hiện hành, phối hợp thực hiện quyết toán và thanh lý các hợp đồng kinh tế, hợp đồng thi công của Công ty với khách hàng.
  - Phân tích và kiểm soát hiệu quả của việc sử dụng vốn đầu tư.
  - Quản lý việc sử dụng và phối hợp các phòng ban giải quyết công nợ khách hàng.
- Phòng Tổ chức hành chính
  - Phụ trách các hoạt động về lễ tân, tiếp khách của Sao Mai An Giang;
  - Quản lý và lưu hồ sơ Công ty.
  - Chịu trách nhiệm về hoạt động quản lý, tuyển dụng và đào tạo nhân sự.
- Phòng Thanh tra pháp chế
  - Quản lý và soạn thảo văn bản quy phạm pháp luật. Tiếp nhận và phối hợp giải quyết các vướng mắc của khách hàng và nội bộ Công ty trên cơ sở thấu tình đạt lý. Duy trì các biện pháp bảo vệ nội bộ, bảo mật thông tin đúng quy định Công ty và Pháp luật.
  - Xử lý những tiêu cực trong quá trình sản xuất kinh doanh. Ngăn ngừa những sai phạm trong các Hợp đồng kinh tế để giảm thiểu rủi ro trong kinh doanh.
- Phòng Khoa học Công nghệ thông tin
  - Thực hiện các nghiệp vụ về khoa học công nghệ thông tin và thị trường chứng khoán phối hợp các phòng ban của các dự án.
  - Quản lý thông tin, công bố thông tin trên hệ thống các phương tiện thông tin đại chúng (chủ yếu là thông qua website của Công ty)
  - Cầu nối thông tin từ Lãnh đạo Sao Mai An Giang đến các bộ phận, đơn vị trực thuộc, cổ đông và ngược lại.
  - Nhận và phản hồi thông tin một cách nhanh chóng, chính xác mọi hoạt động của Sao Mai An Giang, Ban Lãnh đạo, các phòng ban, các dự án... và giải quyết các vấn đề về xã hội có liên quan hoặc ảnh hưởng tới Công ty.
- Các Ban quản lý dự án
  - Trực tiếp theo dõi đơn đốc quản lý chất lượng đầu tư dự án, hỗ trợ cho phòng Đầu tư quản lý dự án hiệu quả.
  - Thay mặt Tổng Giám đốc giải quyết những vướng mắc trong quá trình đầu tư.
  - Trực tiếp khai thác dự án sau đầu tư.



**4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 19/07/2010**

❖ **Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

**Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 19/07/2010**

TT	Họ và tên	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ (%)	Giá trị (đồng)	Địa chỉ
1	Lê Thanh Thuận	839.500	8,47	8.395.000.000	326 Hùng Vương - Tp Long Xuyên - An Giang
2	Võ Thị Thanh Tâm	814.000	8,21	8.140.000.000	326 Hùng Vương - Tp Long Xuyên - An Giang
3	Lê Văn Chung	600.000	6,05	6.000.000.000	72 Trần Nhật Duật - Long Xuyên - An Giang
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.253.500</b>	<b>30,00</b>	<b>22.535.000.000</b>	

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

❖ **Danh sách cổ đông sáng lập**

**Bảng 4: Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm 19/07/2010**

TT	Tên	Số cổ phần nắm giữ (cp)	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ (%)	Địa chỉ
1	Lê Thanh Thuận	839.500	8,47	Số 326 Hùng Vương, phường Mỹ Long, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
2	Võ Thị Thanh Tâm	814.000	8,21	Số 326 Hùng Vương, phường Mỹ Long, TP. Long Xuyên, An Giang.
3	Lê Văn Chung	600.000	6,05	Số 72 Trần Nhật Duật, phường Mỹ Long, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
4	Nguyễn Văn Hưng	200.000	2.02	Số 49/30 Khúc Thừa Dụ, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.



**Bản cáo bạch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang**

5	Lê Văn Thủy	110.000	1,11	Số 645/33 Trần Hưng Đạo, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
6	Lê Văn Thành	64.000	0,65	Số 706B Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
7	Lê Xuân Quế	120.000	1,21	Số 647B/33 Tôn Thất Thuyết, phường Bình Khánh, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
8	Nguyễn Thị Hà	60.000	0,61	Số 49/30 Khúc Thừa Dụ, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
9	Lê Thị Thúy	50.000	0,50	Số 72 Trần Nhật Duật, phường Mỹ Long, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
10	Lê Văn Thông	4.000	0,04	Số 01 Trương Định, phường Bình Khánh, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
11	Phạm Đình Nam	111.480	1,12	Số 72 Trần Nhật Duật, phường Mỹ Long, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
12	Võ Thị Hồng Tâm	20.000	0,20	Số 120B Lê Lợi, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
13	Nguyễn Thị Thu Trang	-	-	Số 72 Trần Nhật Duật, phường Mỹ Long, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
14	Lê Thị Bôn	12.000	0,12	Số 64533 Trần Hưng Đạo, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
15	Phan Văn Đạt	8.000	0,08	Số 544B Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
16	Trần Văn Cừ	4.000	0,04	Tổ 14, phường Mỹ Khánh, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
17	Nguyễn Thị Thu Thảo	3.200	0,03	Số 138/27C Nguyễn Thái Học, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)



❖ **Cơ cấu cổ đông**

**Bảng 5: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 19/07/2010**

	Cơ cấu vốn	Số cổ phần (cp)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>8.422.024</b>	<b>84.220.240.000</b>	<b>84,96</b>
1	Cổ đông tổ chức	393.694	3.936.940.000	3,97
2	Cổ đông cá nhân	8.028.330	80.283.300.000	80,99
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>1.490.576</b>	<b>14.905.760.000</b>	<b>15,04</b>
1	Cổ đông tổ chức	669.526	6.695.260.000	6,76
2	Cổ đông cá nhân	821.050	8.210.500.000	8,28
	<b>Tổng</b>	<b>9.912.600</b>	<b>99.126.000.000</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

**5. Danh sách công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành**

**5.1 Công ty mẹ của Công ty: Không có**

**5.2 Công ty con của Công ty:**

**Công ty TNHH Dũng Thịnh Phát**

- Vốn điều lệ : 50.000.000.000 đồng.
- Địa chỉ : Số 09 Nguyễn Kim, phường 12, quận 5, TP. HCM.
- Thành lập ngày : 22/05/2006 theo giấy CNĐKKD số 0304407453 Đăng ký thay đổi lần thứ 4, ngày 24/5/2010.
- Đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Văn Sơn
- Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng công nghiệp dân dụng, công nghiệp.
- Tỷ lệ góp vốn của ASM : 96%

**5.3 Công ty liên kết của Công ty:**

**Công ty CP Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy sản (Trisedco)**

- Vốn điều lệ : 90.000.000.000 đồng.
- Địa chỉ : Ấp Thiên Tuế, xã An Hảo, Tịnh Biên, An Giang.
- Thành lập ngày : 15/03/2008 theo giấy CNĐKKD số 5203000095.
- Đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Văn Hưng – Giám đốc.
- Ngành nghề kinh doanh  
– San lấp mặt bằng.





- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.
- Khai thác, kinh doanh vật liệu xây dựng,
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, ăn uống, giải khát;
- Mua bán thủy sản và sản phẩm thủy sản đã qua chế biến.
- Tỷ lệ góp vốn của ASM : 29,88%

**Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia (IDI)**

- Hình thức sở hữu : Công ty liên kết.
- Vốn điều lệ : 380.000.000.000 đồng.
- Địa chỉ : Huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.
- Thành lập ngày : 15/07/2003 theo Giấy CNĐKKD số 4103001715 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. HCM cấp.
- Đại diện theo pháp luật : Ông Trương Vĩnh Thành.
- Ngành nghề kinh doanh
  - Xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông. Kinh doanh nhà. Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại TP. HCM).
  - Mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất. Mua bán, chế biến thủy hải sản (trừ chế biến thực phẩm tươi sống tại trụ sở).
  - Nuôi trồng thủy sản (không nuôi trồng tại trụ sở). Sản xuất và chế biến thức ăn thủy sản (không hoạt động tại trụ sở).
  - Kinh doanh bất động sản.
  - Sản xuất bao bì nhựa – giấy, nước đóng chai (không sản xuất tại trụ sở).
- Tỷ lệ góp vốn của ASM : 22,54%

## **6. Hoạt động kinh doanh**

### **6.1 Hoạt động kinh doanh chính của Công ty**

Sau hơn 13 năm thành lập, Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang đã có những bước phát triển mạnh mẽ. Hiện nay, ASM hoạt động trong bốn lĩnh vực chính bao gồm: kinh doanh bất động sản, xây dựng, xuất khẩu thủy sản và dịch vụ du lịch trong đó Công ty xác định hoạt động chính, đem lại hiệu quả lớn nhất là kinh doanh bất động sản.

Với gần 20 dự án bất động sản như hiện nay, quỹ đất của ASM là khá lớn. Các dự án này tập trung chủ yếu ở các tỉnh miền Tây Nam Bộ như An Giang, Bến Tre, Tiền Giang và một số dự án ở các tỉnh khác như thành phố Hồ Chí Minh, Vũng Tàu, Hòa Bình. Trong giai đoạn sắp tới, Công ty cũng có ý định mở rộng khu vực kinh doanh, đầu tư dự án tại những khu vực tiềm năng khác như việc thành lập chi nhánh tại Hà Nội.

Là một trong những hoạt động truyền thống của Công ty, tuy nhiên hiện nay, với chiến lược tập trung phát triển lĩnh vực bất động sản, hoạt động xây dựng của ASM không còn giữ vị trí trọng yếu trong cơ cấu tổng doanh thu. Công ty chỉ tập trung xây dựng các dự án, công trình có khả năng thanh toán nhanh và hiệu quả cao. ASM cũng đứng ra làm nhà



thầu chính của các công trình, sau đó giao lại từng hạng mục cho các nhà thầu cấp 2 thi công nhưng trên cơ sở đảm bảo được chất lượng và tiến độ dự án.

Lợi thế là một doanh nghiệp bất động sản với nhiều dự án tại các tỉnh thành khác nhau, Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang cũng phát triển dịch vụ nhà hàng khách sạn và văn phòng cho thuê. Mặc dù những dự án này trong những năm qua đã đem lại nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định cho ASM nhưng cũng có thể thấy rằng đây không phải là lĩnh vực tạo ra sự khác biệt của Sao Mai An Giang. Hiện nay, doanh thu từ lĩnh vực này đến chủ yếu từ dự án khu chuyên gia Hàn Quốc, Vũng Tàu và khu cư xá Agifish.

Tham gia hỗ trợ cho Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đa Quốc Gia (IDI) trong những năm đầu thành lập, ASM cũng tham gia vào lĩnh vực kinh doanh xuất khẩu cá tra fillet bằng việc mua thành phẩm và ủy thác xuất khẩu. Thị trường chủ yếu của Công ty là Trung Quốc, EU, Bắc Phi...Mặc dù lĩnh vực này đem lại và chiếm tỷ trọng lớn trong doanh thu thuần của doanh nghiệp nhưng lợi nhuận đem lại từ hoạt động này là không cao. Bên cạnh đó, sau khi IDI phát triển, gây dựng được thương hiệu và có chỗ đứng trên thị trường, Sao Mai An Giang có thể không tiếp tục tham gia vào lĩnh vực này nữa mà tập trung trong việc phát triển hoạt động cốt lõi là kinh doanh bất động sản.

## **6.2 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ các năm 2008, năm 2009 và 9 tháng đầu năm 2010**

**Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty**

Tên sản phẩm, dịch vụ	Năm 2008		Năm 2009		9 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
Bất động sản	42.129.848.202	15,01	127.646.449.866	23,34	220.517.919.670	53,55
Hoạt động xây lắp	45.822.031.745	16,33	41.084.218.714	7,51	27.381.090.909	6,65
Hoạt động dịch vụ, khách sạn	6.428.688.555	2,29	5.836.004.689	1,07	2.724.561.689	0,66
Hoạt động xuất khẩu thủy sản	185.538.509.400	66,11	372.346.439.439	68,08	161.143.344.704	39,13
Doanh thu khác	727.894.205	0,26	12.500.000	0,002		
<b>TỔNG</b>	<b>280.646.972.107</b>	<b>100</b>	<b>546.925.612.708</b>	<b>100</b>	<b>411.766.916.972</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

Dựa vào bảng trên có thể thấy rằng doanh thu của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang đã có sự tăng trưởng đột biến trong năm 2009. Năm 2008 doanh thu thuần của ASM đạt hơn 280 tỷ đồng và con số này đã tăng lên gần 100% trong năm 2009 khi doanh thu thuần đạt hơn 546 tỷ đồng. Sự tăng mạnh của doanh thu thuần diễn ra chủ yếu ở hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động xuất khẩu thủy sản. Năm



2008 doanh thu của hoạt động xuất khẩu thủy sản đạt 185,54 tỷ đồng và năm 2009 hoạt động này đã đem lại hơn 372 tỷ đồng doanh thu, tương đương với tốc độ tăng trưởng khoảng 100%. Và tỷ trọng của hoạt động này trong tổng doanh thu thuần cũng tăng lên từ 66,11% năm 2008 lên 68,08% năm 2009. Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản của ASM cũng có sự tăng trưởng ấn tượng trong năm 2009 với tốc độ tăng trưởng đạt hơn 200% và giá trị đạt 127,65 tỷ trong năm 2009. Trong 9 tháng đầu năm 2010, cơ cấu doanh thu của Sao Mai An Giang có một chút thay đổi khi doanh thu đến từ hoạt động bất động sản chiếm phần lớn với tỷ lệ 53,55% với giá trị đạt hơn 220 tỷ đồng. Hoạt động xuất khẩu thủy sản đem lại doanh thu 161,14 tỷ đồng tương đương với 39,13% trong cơ cấu doanh thu thuần của Công ty. Sự tăng trưởng mạnh về doanh thu bất động sản trong 9 tháng năm 2010 đã cho thấy được tiềm năng, vị thế của ASM trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

**Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty**

Tên sản phẩm, dịch vụ	Năm 2008		Năm 2009		9 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
Kinh doanh bất động sản	17.143.166.666	41,29	61.389.352.980	63,94	133.623.756.663	90,10
Hoạt động xây lắp	9.400.697.776	22,64	16.880.701.246	17,58	8.150.178.063	5,49
Hoạt động dịch vụ, khách sạn	2.317.309.596	5,58	523.282.547	0,55	(1.871.127.949)	-1,25
Hoạt động xuất khẩu thủy sản	12.650.244.917	30,47	17.200.193.356	17,92	8.388.523.045	5,66
Hoạt động khác	6.978.355	0,02	12.500.000	0,01	-	0,00
<b>TỔNG</b>	<b>41.518.397.310</b>	<b>100,00</b>	<b>96.006.030.129</b>	<b>100,00</b>	<b>148.291.329.821</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: CTCP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

Tương tự như sự tăng trưởng về doanh thu thuần của doanh nghiệp, sự tăng trưởng về lợi nhuận gộp trong năm 2009 của ASM cũng rất cao. So với 41,52 tỷ đồng lợi nhuận gộp của năm 2008 thì năm 2009 mức lợi nhuận này đã tăng hơn 131% đạt hơn 96 tỷ đồng. Đóng góp lớn nhất vào sự tăng lên chung này là sự tăng lên của lợi nhuận gộp trong hoạt động kinh doanh bất động sản với giá trị tuyệt đối đạt 61,39 tỷ đồng tương đương với tốc độ tăng trưởng là 258%. Bên cạnh đó, tỷ trọng của hoạt động kinh doanh bất động sản trong cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2009 của Công ty cũng ở mức gần 64%. Ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp của ASM cũng có sự tăng trưởng tốt về lợi nhuận gộp khi số liệu năm 2008 của hoạt động này chỉ đạt 9,4 tỷ đồng nhưng năm 2009 đã đạt 16,88 tỷ đồng và chiếm 17,58% cơ cấu lợi nhuận gộp chung của Công ty. Mặc dù doanh thu đem lại lớn nhưng hoạt động xuất khẩu thủy sản chỉ chiếm 17,92% cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty.

Trong 9 tháng đầu năm 2010, lợi nhuận gộp của ASM tiếp tục có sự tăng trưởng mạnh và đã vượt mức lợi nhuận gộp của Công ty trong cả năm 2009, đạt mức 148,29 tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh bất động sản tiếp tục đóng vai trò chủ yếu trong sự gia tăng lợi nhuận của Công ty. Cụ thể là lợi nhuận gộp của hoạt động này đạt 133,623 tỷ đồng tăng hơn 110% so với cả năm 2009 và chiếm tỷ trọng hơn 90% trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty. Tuy nhiên, bên cạnh sự tăng trưởng khá ấn tượng của hoạt động kinh doanh bất động sản, lợi nhuận gộp của các hoạt động khác không có sự tăng trưởng nào. Trong 9



tháng đầu năm 2010 hoạt động xuất khẩu thủy sản chỉ đóng góp 8,39 tỷ đồng, hoạt động xây lắp đóng góp 8,15 tỷ đồng và hoạt động kinh doanh khách sạn và dịch vụ bị lỗ 1,87 tỷ đồng.

### **6.3 Nguyên vật liệu**

#### ***Nguồn nguyên, nhiên vật liệu***

#### ***Lĩnh vực bất động sản***

Hoạt động chủ yếu của Công ty là Xây dựng và kinh doanh hạ tầng, nhà ở. Do vậy các yếu tố đầu vào chính của Công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, và vật liệu xây dựng như: xi măng, cát, đá, sắt, thép...

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chi phí đầu vào chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn và thi công các công trình xây dựng trong dự án.

Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy ban nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau. Có thể thấy rằng, khung giá đền bù theo quy định của UBND địa phương có tính ổn định cao, không biến động bất thường và có khả năng dự đoán. Chính vì vậy, mặc dù chi phí đền bù giải phóng mặt bằng chiếm tỷ lệ lớn trong vốn đầu tư của dự án nhưng nguồn chi phí này khá ổn định và doanh nghiệp có thể chủ động tìm kiếm nguồn vốn đáp ứng chi phí này. Và sau 13 năm hoạt động, ASM được đánh giá là doanh nghiệp tiêu biểu đi đầu trong việc phát triển quỹ đất tại An Giang và một số tỉnh miền Tây Nam Bộ.

Chi phí xây dựng chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt, thép, đá, xi măng, cát, sỏi... Khi giá cả vật liệu xây dựng tăng đột biến sẽ tác động đến giá các yếu tố đầu vào của Công ty, đẩy chi phí lên cao đối với những hợp đồng thi công dài hạn đã ký, điều này có thể gây ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty. Đây là một rủi ro đối với Doanh nghiệp khi không dễ dự đoán sự biến động của các loại chi phí này.

Tuy nhiên, để hạn chế ảnh hưởng này, Công ty luôn duy trì, phát triển mạng lưới các đối tác cung ứng truyền thống. Đồng thời, Công ty cũng chủ động trong việc xác định sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu để xây dựng dự toán khối lượng công trình chính xác; dự phòng các khoản phát sinh để đảm bảo hiệu quả của dự án đầu tư. Bên cạnh đó, Công ty cũng luôn bổ sung những điều khoản trong hợp đồng để hạn chế được những thay đổi bất lợi trong giá nguyên vật liệu đầu vào.

#### **Bảng 8: Danh sách một số nhà cung cấp nguyên vật liệu**

STT	ĐỐI TÁC	NỘI DUNG CUNG CẤP
1	Cty CP kim khí TP. HCM – XN KDKK số 6	Cung cấp thép xây dựng
2	Công ty CP Đồng Tâm	Cung cấp gạch, ngói, sơn nước, thiết bị vệ sinh,...
3	Công ty TNHH Phước Thanh	Cung cấp cống thoát nước, bê tông nhựa đường,...



4	Công ty TNHH Bluescope Steel Việt Nam	Cung cấp xà gồ, vì kèo thép, tole các loại,...
5	Cty TNHH TM Thuận Phát	Cung cấp tấm trần và tấm lợp các loại,....
6	Công Ty CP VLXD Motilen Cần Thơ	Cung cấp sản phẩm tấm vách SHERA,....
7	Nhà Máy Gạch Ngói Tuynel Long Xuyên	Cung cấp gạch ống, gạch thẻ, ngói,....
8	Công ty TNHH Cửa Sổ Nhựa Châu Âu	Cung cấp cửa sổ, cửa đi, vách ngăn Eurowindow,...
9	Công ty CP Cơ Khí An Giang Sản Xuất	Sơn bảo vệ bề mặt, mạ kẽm bảo vệ bề mặt các loại sắt thép,...
10	Công ty TNHH Ynghua Việt Nam	Cửa sổ và cửa đi kính, cửa sổ lùa nhôm sơn tĩnh điện,...
11	Công ty Thép Miền Nam	Cung cấp thép,...
12	Công ty Tôn Phương Nam	Cung cấp tôn các loại,...
13	Công ty Xây Lắp & VLXD Đồng Tháp	Cung cấp cát vàng đổ bê tông,...
14	Công ty Xây Lắp An Giang	Cung cấp sản phẩm bê tông tươi,...
15	Công ty Bê Tông Đúc Sẵn VINA – PSMC	Sản xuất & cung cấp cừ ván BTCT
16	Nhà Máy Xi Măng An Giang	Sản xuất & cung cấp xi măng
17	Công ty Thép Tây Đô	Sản xuất & cung cấp thép xây dựng
18	Công ty TNHH Thương mại Sa Giang	Cung cấp thiết bị điện, tự động hoá, máy lạnh Mitsubishi
19	Công ty TNHH Hiền Nga	Cung cấp bột trét, sơn, gạch ốp lát các loại, các thiết bị vệ sinh,...

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

### **Lĩnh vực thủy sản**

Hiện tại, Sao Mai An Giang chỉ mua thành phẩm từ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia, sau đó ủy thác cho đơn vị này xuất khẩu, do đó công ty không trực tiếp mua nguyên vật liệu.

Trong năm 2008, hoạt động xuất khẩu thủy sản mang lại cho Sao Mai An Giang 185,538 tỷ đồng doanh thu thuần, năm 2009 doanh thu thuần lĩnh vực xuất khẩu thủy sản đạt 372,346 tỷ đồng, 9 tháng đầu năm 2010 doanh thu thuần lĩnh vực này đạt hơn 161 tỷ đồng. Tuy nhiên, do mới tham gia hoạt động nên chi phí vốn cũng như chi phí bán hàng chiếm tỷ trọng khá cao, trong khi đó Công ty lại phải đưa ra những chính sách bán hàng phù hợp để phát triển và ổn định thị trường xuất khẩu. Công ty đã ghi nhận lợi nhuận gộp từ lĩnh vực xuất khẩu thủy sản trong năm 2008, 2009 lần lượt là 12,56 tỷ đồng và 17,2 tỷ đồng, 9 tháng đầu năm 2010 đạt hơn 8 tỷ đồng.

### **Sự ổn định của các nguồn cung cấp**

Xác định sự ổn định của nguyên vật liệu đầu vào là nhân tố quan trọng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình, ASM luôn chủ động trong việc tìm kiếm nguồn cung cấp nguyên liệu đầu vào cũng như giữ quan hệ với các nhà cung cấp chính. Công ty đã xây



dựng được quan hệ chiến lược lâu dài với một số nhà cung cấp chính, có năng lực cung ứng tốt với giá cả cạnh tranh, nhằm đảm bảo về chất lượng và sự ổn định của nguyên liệu đầu vào.

Với lĩnh vực bất động sản, ngoài các dự án Công ty chủ động đầu tư hoặc tham gia đấu thầu, ASM cũng được các cơ quan có thẩm quyền giao làm chủ đầu tư nhiều dự án. Điều này cho thấy được năng lực và uy tín của Sao Mai An Giang. Bên cạnh đó, trong quá trình thực hiện các dự án, ASM cũng nhận được nhiều sự hỗ trợ của UBND các tỉnh trong việc đền bù và giải tỏa, do đó quá trình này cũng diễn ra khá thuận lợi.

***Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận***

Chi phí nguyên liệu đầu vào chiếm một tỷ trọng lớn trong tổng chi phí của Công ty. Chính vì vậy, những thay đổi trong giá nguyên vật liệu đầu vào sẽ ảnh hưởng lớn đến kế hoạch, tiến độ cũng như hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đặc biệt, trong thời điểm hiện nay, khi nền kinh tế thế giới vẫn chưa thực sự ổn định, giá các loại nguyên vật liệu đầu vào sẽ có những biến động khó dự đoán, gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

***Biện pháp hạn chế rủi ro về giá thành nguyên vật liệu***

Nhận thức rõ sự ảnh hưởng của giá thành nguyên vật liệu lên các chỉ tiêu kinh doanh, Công ty đã có kế hoạch và biện pháp chủ động nhằm hạn chế rủi ro như sau:

- Tìm kiếm các nhà cung cấp mới nhằm tạo sự chủ động về nguồn nguyên vật liệu. Thường xuyên đánh giá, nhận định về năng lực cung cấp thông qua các yếu tố về chất lượng sản phẩm, thời gian cung cấp, giá cả, mức độ tín dụng...
- Ký kết hợp đồng dài hạn với các nhà cung cấp nhằm hạn chế tác động của nguyên vật liệu lên giá thành công trình.
- Tính toán yếu tố tăng giá, trượt giá lên các công trình được ký kết nhằm hạn chế phần ảnh hưởng bất lợi lên hiệu quả kinh doanh.

**6.4 Chi phí sản xuất**

**Bảng 9: Chi phí sản xuất của Công ty**

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		9 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị (đồng)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (đồng)	%/Doanh thu thuần	Giá trị (đồng)	%/Doanh thu thuần
Giá vốn hàng bán	239.128.574.797	85,21	450.919.582.579	82,45	263.475.587.150	63,99
Chi phí tài chính	13.043.896.516	4,65	20.373.196.117	3,73	7.640.306.307	1,86
Chi phí bán hàng	11.356.781.644	4,05	18.643.316.447	3,41	9.084.805.825	2,21
Chi phí quản lý	8.823.761.667	3,14	9.659.573.551	1,77	8.802.872.626	2,14

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 9 tháng đầu năm 2010 của Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)*

Tương tự như sự tăng trưởng của doanh thu trong năm 2009, giá vốn hàng bán trong năm 2009 cũng tăng gần gấp 2 lần so với năm 2008. Trong tổng các loại chi phí của ASM thì giá vốn hàng bán chiếm tỷ lệ lớn nhất với 85,21%, con số này trong năm 2009 là 82,45%





và trong 9 tháng đầu năm 2010 là 63,99%. Điều này cho thấy Công ty đã dần cải thiện được hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh và cũng có thể thấy được rằng hoạt động kinh doanh bất động sản, với tỷ lệ lợi nhuận biên cao, đang được công ty đẩy mạnh đầu tư và khai thác. Ngoài chi phí về giá vốn hàng bán, các chi phí khác, mặc dù có sự tăng trưởng về giá trị tuyệt đối nhưng về cơ cấu khi so sánh với doanh thu thuần của ASM đều giảm xuống. Điều này một lần nữa cho thấy hoạt động sản xuất kinh doanh và các hoạt động quản lý của ASM đang thực sự hiệu quả hơn so với các năm trước.

### **6.5 Trình độ công nghệ**

Với bề dày 13 năm hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản, cho đến nay Sao Mai An Giang có trong tay đội ngũ kỹ sư và nhân viên được đào tạo theo đúng chuyên ngành, giàu kinh nghiệm và thường xuyên được tái đào tạo nhằm nâng cao tay nghề, trình độ chuyên môn nghiệp vụ để có thể đáp ứng được yêu cầu ngày càng cao của công việc.

Công ty luôn nghiên cứu, cải tiến và áp dụng những công nghệ mới và tiên tiến trong hoạt động đầu tư xây lắp của mình: Trong thi công dự án hạ tầng, Công ty sử dụng thảm nhựa đường áp dụng công nghệ bê tông nhựa nóng thay cho thảm nhựa nguội (tuy chi phí cao hơn, nhưng chất lượng công trình được nâng cao và thời gian sử dụng lâu hơn), sử dụng hệ thống thoát nước đầu tư công lý tâm thay cho thi công cống đổ để nâng cao chất lượng công trình v.v...

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty cũng hợp tác với nhiều đối tác trong và ngoài nước để phát triển, sáng tạo trong khâu thiết kế để cung cấp cho thị trường các dự án phù hợp, đáp ứng nhu cầu bất động sản người tiêu dùng trong khu vực. Dưới đây là danh sách một số công ty thiết kế mà Công ty đã hợp tác:

**Bảng 10: Một số đối tác của Công ty trong lĩnh vực thiết kế và thi công**

STT	ĐỐI TÁC	NỘI DUNG CUNG CẤP
1	Công ty Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Điện Á Châu	Tư vấn xây dựng đường dây cấp điện & trạm biến áp
2	Công ty CP Công nghệ Môi Trường Xanh	Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường
3	Công ty TNHH tư vấn điện lạnh thủy sản Kim Cương	Tư vấn, lập dự toán mua sắm thiết bị
4	Công ty Trách nhiệm hữu hạn TMT	Tư vấn & thiết lập quy trình quản lý, tư vấn HACCP & ISO 9001:2000, tư vấn nâng cao tay nghề công nhân, tư vấn BRC 2005
5	Công ty CP đầu tư & thiết kế kiến trúc An Giang	Tư vấn thiết kế các công trình xây dựng
6	Công ty Cổ phần Archipel	Tư vấn thiết kế cao ốc văn phòng

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)



## **6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm**

### **❖ Đối với công tác quản lý kỹ thuật**

Công ty tập hợp và nghiên cứu các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm xây dựng của Việt Nam và của các nước tiên tiến trên thế giới để phổ biến, hướng dẫn các đơn vị áp dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Hiện tại, công tác quản lý kỹ thuật, đảm bảo chất lượng các công trình xây dựng được áp dụng theo các văn bản pháp luật do Chính phủ, Bộ Xây dựng ban hành.

### **❖ Về công tác giám định chất lượng, Công ty đã tổ chức thực hiện**

- Kiểm tra, phát hiện xử lý các vi phạm kỹ thuật, chất lượng từ khâu thiết kế đến thi công, các công tác hiện trường khác;
- Kịp thời có mặt tại hiện trường, thực hiện công tác nghiệp vụ để xử lý sự cố;
- Chủ trì lập phương án, mời chuyên gia thực hiện công tác giám định;
- Lập kế hoạch đầu tư trang thiết bị, kiểm tra chất lượng và quản lý sử dụng.

### **Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng**

Công ty áp dụng Hệ thống Quản lý chất lượng theo Bộ tiêu chuẩn Việt Nam và xây dựng một hệ thống văn bản thống nhất áp dụng rộng rãi trong toàn bộ công ty để tạo nên quy cách làm việc chặt chẽ nhằm đáp ứng tối đa nhu cầu Khách hàng.

Công tác quản lý chất lượng được thực hiện tốt, đúng quy trình nên sản phẩm của Công ty luôn được đánh giá cao, tạo được uy tín với Khách hàng.

### **❖ Về mặt quản lý chất lượng công trình**

Duy trì hướng phát triển với mục tiêu cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, tạo dựng uy tín, thương hiệu, Công ty đã thực hiện các công tác xây dựng đúng theo quy hoạch, giám sát, kiểm tra và nghiệm thu công trình theo qui phạm, chất lượng đề ra. Do những biện pháp quản lý nghiêm ngặt cùng với việc tổ chức giám sát của chủ đầu tư và tư vấn giám sát, các công trình đều được thi công đúng tiến độ, chất lượng, thiết kế.

### **❖ Về mặt nghiệm thu công trình**

Trong quá trình thi công, kỹ sư của đơn vị giám sát được yêu cầu trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu.

## **6.7 Hoạt động Marketing**

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả cao, Công ty luôn chú trọng đến công tác Marketing. Hoạt động Marketing của Công ty được thực hiện chủ yếu thông qua bộ phận kinh doanh và bộ phận thị trường, chăm sóc khách hàng:

### **❖ Bộ phận kinh doanh**

- Tổ chức bán hàng, tiêu thụ sản phẩm dịch vụ của Sao Mai An Giang.





- Phản hồi các thông tin từ khách hàng lên Ban Tổng Giám đốc để điều chỉnh chính sách thích hợp.
- Thực hiện thống kê hàng hóa tồn kho, quản lý toàn bộ tài sản của Sao Mai An Giang trước và sau khi đầu tư.
- Nghiên cứu và hoạch định các chiến lược, các loại hình kinh doanh.
- Thực hiện các thủ tục về nhà đất và bất động sản cho khách hàng, tổ chức bán hàng và thu hồi công nợ cho Sao Mai An Giang.
- Phối hợp thực hiện thủ tục đầu tư các dự án, thanh và quyết toán các hợp đồng kinh tế, hợp đồng liên doanh của Công ty.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc về các chính sách đất đai

❖ **Bộ phận tiếp thị và chăm sóc khách hàng có các nhiệm vụ**

- Chịu trách nhiệm quảng bá thông tin liên quan đến Sao Mai An Giang và các dự án của Sao Mai An Giang đến khách hàng thông qua các phương tiện truyền thông.
- Chủ động tìm kiếm, tiếp xúc với khách hàng để giới thiệu về sản phẩm và dịch vụ của Công ty, đồng thời hướng dẫn thực hiện các thủ tục mua bán cho khách hàng, phối hợp với phòng kinh doanh hoàn tất quy trình mua bán.
- Thực hiện khảo sát, thăm dò nhu cầu khách hàng và thực hiện các hoạt động nghiên cứu thị trường.
- Giải đáp các thắc mắc, khiếu nại của khách hàng.
- Thống kê lưu trữ hồ sơ và thông tin khách hàng.

## 6.8 **Nhãn hiệu thương mại**

Logo:



Mô tả logo:

- Logo Công ty bao gồm các hình khối chữ nhật tạo cách điệu các tòa cao ốc với khối sau cao hơn khối trước thể hiện sự tăng trưởng liên tục của Công ty.
- Trên đỉnh hình chữ nhật cao nhất là hình ngôi Sao mai, ngôi sao sáng nhất trên bầu trời và cũng là tên Công ty.
- Chữ viết trên các khối là cách điệu của chữ “Xây dựng”, lĩnh vực truyền thống của Công ty;

Hiện nay, logo Sao Mai đã được Công ty đăng ký độc quyền ở cục sở hữu trí tuệ Việt Nam.



**6.9 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

**Bảng 11: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

TT	Số hợp đồng	Đối tác	Nội dung	Giá trị (VNĐ)	Thời gian thực hiện
1	13/2010/HĐKT	CTY TNHH Phi Hải	Giao nhận thầu cung cấp và lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống trần nhựa phân xưởng 2. Nhà máy đông lạnh thủy sản xuất khẩu số 1(CCN Vàm Cống GĐII)	1.312.000.000	06/03/2010
2	512/2010/HĐKT	CTY TNHH MTV Hà Hải	Giao nhận thầu thi công hạng mục san lấp mặt bằng (Khu dân cư cao cấp Sao Mai Bắc Quốc lộ 91)	8.473.220.000	19/05/2010
3	62/2010/HĐKT	CTY TNHH MTV XDTM Sông Đà	Giao nhận thầu thi công xây lắp hệ thống giao thông + thoát nước đường số 7 và đường tạm (CCN Vàm Cống GĐII)	1.703.680.000	07/6/2010
4	51/2010/HĐKT	CTY CP Lê Việt	Mua bán máy phát điện nhà máy phụ phẩm TRISEDCO (CCN Vàm Cống)	1.896.090.000	10/05/2010
5	23/2010/HĐ-TB	CÔNG TY TNHH TM XD SX Hoàng Hà	Giao nhận thầu tư vấn thiết kế, thi công, lắp đặt hệ thống bồn chứa dầu cá (100m <sup>3</sup> ) Nhà máy phụ phẩm (CCN Vàm Cống)	2.200.000.000	29/01/2010
6	75/2010/HĐ-TV	CTY TNHH MTV TVTKXD ĐO ĐẠC Thành Phát	Giao nhận thầu tư vấn lập thiết kế điều chỉnh quy hoạch 1/500 và trình duyệt Cao ốc văn phòng kết hợp nhà ở và dịch vụ thương mại –The Sao Mai tower (P6-Q8-TPHCM)	4.400.000.000	22/07/2010
7	528/2010/HĐKT	CTY TNHH XD & TVMT Toàn Đạt	Giao nhận thầu thi công hạng mục san lấp mặt bằng (khối lượng còn lại) Khu dân cư - TTTM về hướng Đông thị trấn Tri Tôn	15.303.660.000	28/05/2010



**Bản cáo bạch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang**

T T	Số hợp đồng	Đối tác	Nội dung	Giá trị (VNĐ)	Thời gian thực hiện
8	62/2010/HĐ-TB	CTY TNHH Xử lý nước thải công nghiệp & Tư vấn môi trường Văn Lang	Giao nhận thầu thi công, cải tạo xây dựng, tư vấn chuyên giao công nghệ, cung cấp lắp đặt thiết bị hệ thống xử lý nước thải, công suất xử lý 1.500m <sup>3</sup> /ngày.đêm (CCN Vàm Cống)	4.947.500.000	19/07/2010
9	101/2008/HĐ-XD	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I	Về việc tổng thầu chia khóa trao tay dự án Nhà máy chế biến bột cá – công suất 450 tấn ngliệu/ngày - Cụm công nghiệp Vàm Cống	94.519.700.000	07/03/2008
10	57/2008/HĐKT	Công ty TNHH Vĩnh Trung	Về việc giao nhận thầu thi công xây lắp hạng mục nhà nghỉ 02 phòng Khu nghỉ mát Sao Mai – xã Tân Phước – huyện Tân Thành – tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	6.900.000.000	Bắt đầu ngày 18/12/2008
11	154/2009/HĐKT	Công ty TNHH Phước Thạnh	Về việc mua bán bê tông nhựa và công BTLT	24.974.878.750	29/06/2009
12	112/2009/HĐKT	Cty TNHH một thành viên xây dựng thương mại An Lành	Giao nhận thầu thi công hạng mục Nhà làm việc và nhà thay đồ công nhân (CCN Vàm Cống)	1.389.894.000	Bắt đầu ngày 02/11/2009
13	102/2009/HĐKT	Cty TNHH một thành viên xây dựng thương mại An Lành	Giao nhận thầu thi công hạng mục hàng rào (CCN Vàm Cống)	1.848.000.000	25/10/2009
14	110/2009/HĐKT	Cty Cổ phần kỹ thuật Nam Á	Giao nhận thầu thiết kế thi công xây dựng mới đường dây trung thế ngầm 22KV và trạm biến áp 5000KVA 22KV/0.4KV cho hạng mục Trạm điện số 2 (CCN Vàm Cống)	4.445.275.000	17/11/2009



T T	Số hợp đồng	Đối tác	Nội dung	Giá trị (VNĐ)	Thời gian thực hiện
15	110/2009/HĐKT	Cty Cổ phần kỹ thuật Nam Á	Giao nhận thầu thi công xây dựng mới hệ thống điện hạ thế động lực- hệ thống chiếu sáng (CCN Vàm Cống)	1.871.183.000	09/12/2009
16	131/2009/HĐKT	Ông Lê Văn Ba	Giao nhận thầu thi công hệ thống thoát nước, hàng rào và rãnh kỹ thuật khu Sao Mai Resort - huyện Tân Thành - tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	1.197.799.000	24/06/2009
17	131/2009/HĐKT	Cty TNHH Một thành viên Long Giang	Giao nhận thầu thi công hạng mục san lấp mặt bằng (khu dân cư cao cấp Sao Mai Bình Khánh 3)	1.560.600.000	25/05/2009
18	79/2008/HĐKT	Cty TNHH Một thành viên Long Giang	Giao nhận thầu thi công hạng mục san lấp mặt bằng (CCN Vàm Cống)	2.777.952.000	11/06/2008
19	83/2009/HĐ-XL	DNTN Minh Khải – Chi nhánh An Giang	Giao nhận thầu thi công xây lắp hệ thống giao thông và hệ thống thoát nước (CCN Vàm Cống GĐII)	5.710.000.000	30/03/2009
20	59/2009/HĐKT	Cty TNHH xây dựng Quang Vinh	Giao nhận thầu thi công xây lắp hạng mục Nhà nghỉ 2 phòng (mẫu 2) khu nghỉ mát Sao Mai Vũng Tàu	1.396.000.000	16/11/2009
21	54/2008/HĐKT	Ông Lê Xuân Vui	Giao nhận thầu thi công xây lắp hạng mục Nhà nghỉ 2 phòng (mẫu 2) khu nghỉ mát Sao Mai Vũng Tàu	1.300.000.000	19/06/2010
22	54/2009/HĐKT	CTY TNHH MTV Hà Hải	Giao nhận thầu thi công hạng mục san lấp mặt bằng (khối lượng còn lại) Khu đô thị cao cấp Sao Mai TT.Tỉnh Biên	10.016.000.000	12/11/2009



TT	Số hợp đồng	Đối tác	Nội dung	Giá trị (VNĐ)	Thời gian thực hiện
23	55/2009/HĐXL	CTY TNHH MTV Dương Khang	Giao nhận thầu thi công hạng mục giao thông; hạng mục cấp nước và thoát nước (Chợ và khu dân cư trung tâm Xã Hội An)	5.834.959.000	17/11/2009
24	87/2009/HĐKT	Cty TNHH bê tông đúc sẵn VINA- PSMC	Cung cấp cừ ván BTCT dự ứng lực SW 300 (CCN Vàm Cống)	1.215.984.000	29/08/2009
25	186/2009/HĐXL	Doanh nghiệp tư nhân Trường Thắng	Giao nhận thầu thi công hạng mục giao thông, hạng mục thoát nước Khu đô thị cao cấp Sao Mai TT. Tỉnh Biên	23.706.153.000	01/09/2009

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

## 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

### 7.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2008, 2009 và 9 tháng đầu năm 2010

**Bảng 12: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty**

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	9 tháng đầu năm 2010
1	Tổng giá trị tài sản	871.427.534.676	759.206.213.840	993.528.282.721
2	Doanh thu thuần	280.646.972.107	546.925.612.708	411.766.916.971
3	Lợi nhuận HĐKD	15.636.200.029	57.163.425.673	132.564.713.999
4	Lợi nhuận khác	68.459.343	590.312.053	404.151.711
5	Lợi nhuận trước thuế	25.286.174.825	68.250.757.620	152.655.345.627
6	Lợi nhuận sau thuế	22.265.016.581	60.458.399.449	125.658.303.569
7	Tỷ lệ trả cổ tức	30%	20%	50%

(Nguồn: BCTC của Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)



## **7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo**

Năm 2009 đã đánh dấu một bước chuyển mình trong quá trình phát triển của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang. Mặc dù tổng tài sản của Công ty giảm từ 871,43 tỷ xuống 759,21 tỷ đồng nhưng doanh thu thuần của ASM năm 2009 đã tăng mạnh so với năm 2008 là 266,28 tỷ đồng tương đương với 94,87%. Lợi nhuận hợp nhất sau thuế của công ty năm 2009 cũng tăng hơn 38 tỷ đồng gấp hơn 2,7 lần so với năm 2008. Như vậy, có thể thấy rằng hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty đã tăng lên qua từng năm và ASM ngày càng tạo ra chiều sâu trong lĩnh vực hoạt động của mình. 9 tháng đầu năm 2010, kết quả sản xuất kinh doanh của ASM tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ. Mặc dù doanh thu 9 tháng đầu năm 2010 của Công ty đạt 411,77 tỷ đồng thấp hơn năm 2009 135,159 tỷ đồng nhưng lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp tăng gấp hơn 2 lần so với cả năm 2009, đạt 125,66 tỷ đồng.

### **Một số nhân tố góp phần tạo nên sự thành công cho ASM trong những năm vừa qua**

- Là một Công ty có truyền thống phát triển hơn 13 năm với nhiều thành tích đạt được trong quá trình hoạt động, ASM đã xây dựng được uy tín và thương hiệu tại các tỉnh miền Tây Nam Bộ đặc biệt là An Giang.
- Bên cạnh đó, cùng với sự phục hồi của nền kinh tế, thu nhập và mức sống của người dân ngày càng tăng khiến cho nhu cầu tại phân khúc bất động sản tăng lên.
- Quá trình đô thị hóa của Việt Nam ngày càng mạnh mẽ, vốn đầu tư nước ngoài tiếp tục chảy vào Việt Nam. Điều này khiến nhu cầu về cơ sở hạ tầng và nhu cầu trong ngành xây dựng tăng lên.
- Đội ngũ lãnh đạo, cán bộ công nhân viên của Công ty có năng lực, trình độ và kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, đội ngũ này lại luôn luôn được đào tạo, bồi dưỡng để nâng cao kiến thức và kỹ năng chuyên môn.
- Ngoài những ưu đãi và được tin nhiệm, tạo điều kiện thuận lợi trong công tác đầu tư và kinh doanh, Sao Mai An Giang cũng được sự hỗ trợ của nhiều ngân hàng về nguồn vốn vay và lãi suất.
- Với chiến lược phát triển đúng đắn, hiện nay, ASM đã có một quỹ đất lớn tại các tỉnh miền Tây Nam Bộ đặc biệt là tỉnh An Giang. Không những thế, Công ty tiếp tục mở rộng hoạt động kinh doanh sang các tỉnh, khu vực khác như thành phố Hồ Chí Minh, Hòa Bình, Vũng Tàu...
- Niềm yết trên thị trường chứng khoán cũng giúp cho doanh nghiệp nâng cao được hình ảnh, vị thế và được nhiều khách hàng biết đến. Ngoài ra điều này cũng tạo ra nhiều thuận lợi cho ASM trong việc huy động vốn.

## **8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **8.1 Vị thế của Công ty trong ngành**

Sau 13 năm thành lập và phát triển, Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang đã đạt được nhiều thành tích trong hoạt động và tạo được uy tín trong lĩnh vực



xây dựng và kinh doanh bất động sản tại các tỉnh đồng bằng Sông Cửu Long.

Mức vốn điều lệ hiện tại của Công ty là gần 100 tỷ đồng. So với các doanh nghiệp khác trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thì đây là một mức vốn không lớn. Tuy nhiên, khi so sánh về hiệu quả thì các chỉ tiêu lợi nhuận của Sao Mai An Giang đều đạt mức khá cao so với các công ty trong ngành cụ thể EPS của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2010 đã đạt 12.600 đồng/cổ phần.

Mặc dù không sở hữu và phát triển nhiều dự án ở các thành phố lớn như Hà Nội, Đà Nẵng hay thành phố Hồ Chí Minh nhưng tại các tỉnh miền Tây Nam Bộ, ASM là một doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, có uy tín, thương hiệu và có một quỹ đất rộng lớn với nhiều dự án đã được đền bù giải phóng mặt bằng. Đây chính là thế mạnh của ASM khi đưa các dự án này vào khai thác.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh chính là bất động sản, Sao Mai An Giang cũng thực hiện góp vốn vào các đơn vị khác như Trisedco hay IDI. Đây là hoạt động đa dạng hóa đầu tư, giảm thiểu rủi ro trong kinh doanh của ASM.

## **8.2 Triển vọng phát triển của ngành**

Sự phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế sau khủng hoảng sẽ đem lại nhiều cơ hội cho các nước đang phát triển trong đó có Việt Nam. Điều này cũng đồng nghĩa với việc các luồng vốn đầu tư đang được dịch chuyển trên toàn thế giới để tìm kiếm những cơ hội mới và Việt Nam cũng là một điểm đến của những luồng vốn này. Trong năm 2009, Việt Nam thu hút được 21,5 tỷ USD vốn FDI và vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện trong năm này cũng đạt 10 tỷ USD. Sáu tháng đầu năm 2010, tổng nguồn vốn FDI đăng ký đạt 8,4 tỷ USD trong khi vốn FDI giải ngân đạt 5,4 tỷ USD.

Các ngành kinh tế cơ bản như năng lượng, xây dựng... vẫn tiếp tục được đầu tư mạnh mẽ. Để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài việc phát triển cơ sở hạ tầng cũng phải được cải thiện. Bên cạnh đó, tốc độ đô thị hóa nhanh cũng khiến cho sức ép về cơ sở hạ tầng mà cụ thể ở đây là nhà ở trở nên lớn hơn. Chính điều này đã khiến cho nhu cầu xây dựng ở Việt Nam hiện nay khá lớn. Đây chính là cơ hội cho các doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản phát triển. Tuy nhiên, số doanh nghiệp hoạt động trong ngành cũng rất lớn, khiến cho tình hình cạnh tranh ngày một gay gắt hơn.

Ngành bất động sản vẫn là một trong những ngành thu hút được sự quan tâm nhiều nhất của các nhà đầu tư. Điều này được thể hiện thông qua con số thu hút FDI vào lĩnh vực bất động sản trong các năm vừa qua (năm 2009 là 7,4 tỷ đô la). Nhu cầu nhà ở, đặc biệt là phân khúc trung bình vẫn thiếu hụt rất nhiều so với nhu cầu thực tế của người dân. Và dự báo trong tương lai đây vẫn là một thị trường đầy tiềm năng. Bên cạnh đó, sự hồi phục của nền kinh tế thế giới cũng thu hút rất nhiều nhà đầu tư nước ngoài quay trở lại Việt Nam, tạo ra nhiều cơ hội đối với lĩnh vực văn phòng, khu thương mại cho thuê và khu công nghiệp.

Trong 9 tháng đầu năm 2010 phân khúc nhà liền kề, biệt thự và căn hộ cho thuê tiếp tục phát triển, nguồn cầu tại phân khúc này vẫn tăng và đây được coi là kênh đầu tư hiệu quả trong dài hạn.

## **8.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới**





Xây lắp và kinh doanh bất động sản vẫn được xác định là một ngành mũi nhọn trong nền kinh tế. Việt Nam hiện nay là một nước đang phát triển, do vậy, nhu cầu đầu tư và xây dựng trong nền kinh tế rất lớn. Bên cạnh đó, là một nước có dân số trẻ, tốc độ đô thị hóa cao, Việt Nam cũng là một điểm đến của rất nhiều các nhà đầu tư trên thế giới. Tiềm năng phát triển lĩnh vực bất động sản có thể thấy được thông qua việc thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam trong những năm vừa qua.

Theo quy hoạch xây dựng vùng đồng bằng sông Cửu Long đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050, phạm vi lập quy hoạch bao gồm ranh giới hành chính của thành phố Cần Thơ và 12 tỉnh trong khu vực. Diện tích tự nhiên của vùng khoảng 40.604 km<sup>2</sup>, đường biên giới với Campuchia khoảng 330 km, bờ biển dài trên 700 km và khoảng 360.000 km<sup>2</sup> vùng biển thuộc chủ quyền. Dân số khoảng 30 – 32 triệu người, trong đó dân đô thị từ 25 – 27 triệu người với tỷ lệ đô thị hóa khoảng 40 – 50%. Với những thay đổi trong chính sách và định hướng của Chính phủ cho thấy lĩnh vực bất động sản hiện đang là một trong những lĩnh vực được quan tâm và khuyến khích đầu tư phát triển, đặc biệt là các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị mới.

Cùng với những triển vọng phát triển của ngành như phân tích ở trên có thể thấy được định hướng của Công ty trong những năm tới tiếp tục phát triển hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đầu tư cơ sở hạ tầng...là phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành, cũng như chủ trương công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước của Việt Nam.

## **9. Chính sách đối với người lao động**

### **9.1 Tình hình lao động**

Xác định chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, ASM luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có trình độ cao lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình.

Tổng số lao động tại thời điểm 30/09/2010: 180 lao động

- Lao động nữ: 75 lao động
- Lao động nam: 105 lao động

#### ❖ Phân theo loại hợp đồng:

- |   |             |
|---|-------------|
| – Số lao động ký hợp đồng không xác định thời hạn   | 90 lao động |
| – Số lao động ký hợp đồng có thời hạn từ 1 đến 3 năm  | 76 lao động |
| – Số lao động ký hợp đồng mùa vụ theo công việc dưới 1 năm và lao động học nghề và thử việc | 14 lao động |

#### ❖ Phân theo trình độ người lao động:

- |  |              |
|--|--------------|
| – Cán bộ có trình độ đại học và trên đại học | 110 lao động |
| – Cán bộ có trình độ cao đẳng và trung cấp   | 56 lao động  |
| – Cán bộ có trình độ sơ cấp                  | 8 lao động   |



- Công nhân và công nhân kỹ thuật 6 lao động
- Lao động phổ thông (gồm cả lao động thời vụ) 0 lao động

## **9.2 Chính sách đối với người lao động**

### ***a. Chế độ làm việc***

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8 giờ mỗi ngày, từ 5 ngày đến 6 ngày mỗi tuần tùy theo tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty. Khi có yêu cầu về tiến độ hợp đồng, dự án, cán bộ công nhân viên của Công ty có trách nhiệm và tự nguyện làm thêm giờ, Công ty có chính sách phù hợp để đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước với mức đãi ngộ thỏa đáng.
- Nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ lễ và Tết theo quy định của Bộ Luật Lao động.
- Nghỉ ốm, thai sản: Công ty thanh toán chế độ lương, ốm, thai sản theo quy định, đây là phần BHXH trả thay lương. Trong thời gian nghỉ thai sản, ngoài thời gian nghỉ 04 tháng với chế độ bảo hiểm theo đúng quy định, còn được hưởng thêm 05 tháng lương cơ bản do Bảo hiểm xã hội chi trả.
- Điều kiện làm việc: Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện làm việc cần thiết cho cán bộ công nhân viên. Công ty áp dụng chế độ định kỳ khám kiểm tra sức khỏe tổng hợp cho toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty mỗi năm 1 lần.

### ***b. Chính sách lương, thưởng và phúc lợi***

- **Chính sách lương:** Công ty xây dựng chính sách lương phù hợp với đặc trưng ngành nghề hoạt động và bảo đảm cho người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định của Nhà nước, phù hợp với trình độ, năng lực và công việc chuyên môn của từng người.
- **Chính sách thưởng:** Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng năng suất lao động và hiệu quả đóng góp, Công ty có chính sách thưởng định kỳ và thưởng đột xuất cho cá nhân, tập thể có những đóng góp thiết thực vào kết quả hoạt động chung.
- **Bảo hiểm và phúc lợi:** Công ty trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế theo đúng quy định của pháp luật.
- Ngoài ra, hàng năm Công ty trích một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên gặp hoàn cảnh khó khăn và có các chế độ ưu đãi về nhà ở cho CBCNV Công ty. Bên cạnh đó, Công ty còn nuôi dưỡng Bà mẹ Việt Nam anh hùng và tích cực tham gia các hoạt động quyên góp giúp đồng bào bị bão lụt, quỹ vì người nghèo, xây nhà tình thương ...

### ***c. Chính sách tuyển dụng và đào tạo***

- **Tuyển dụng:** Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có



trình độ chuyên môn cơ bản, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao.

- **Đào tạo:** Công ty xem việc đào tạo và tái đào tạo là hoạt động đầu tư chứ không phải là gánh nặng chi phí. Nhằm phát huy hiệu quả nguồn nhân lực sẵn có Công ty cũng như ban lãnh đạo luôn khuyến khích, tạo điều kiện để cán bộ công nhân viên nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng về tin học, ngoại ngữ... Đồng thời, Công ty cũng chủ động tạo điều kiện cử những nhân viên giỏi, nhân viên có tiềm năng lên TP. HCM hoặc đi nước ngoài học tập.

## **10. Chính sách cổ tức**

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Ngay cả khi trả hết số cổ tức đã đặt ra, Công ty vẫn đảm bảo khả năng thanh toán đủ các khoản nợ và các khoản phải trả khác.

Đại hội cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của Hội đồng Quản trị, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của những năm tiếp theo.

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010, tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến năm 2010 là 30,00%.

**Bảng 13: Chính sách cổ tức của Công ty**

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Dự kiến năm 2010
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	22.728.892.425	60.462.152.963	200.000.000.000
Tỷ lệ cổ tức (%)	30	20	50

*(Nguồn: BCTC của Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang và Nghị quyết Đại hội đồng các năm 2008, 2009, 2010)*

Mặc dù kế hoạch sản xuất kinh doanh điều chỉnh của Công ty trong năm 2010 đạt 200 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế. Tuy nhiên, tới hết quý 3 năm 2010, lợi nhuận sau thuế của ASM đạt hơn 125 tỷ đồng, đạt hơn 60% kế hoạch đặt ra. Bên cạnh đó, doanh nghiệp cũng thực hiện ứng trước cổ tức năm 2010 cho cổ đông với tỷ lệ là 30%.

## **11. Tình hình hoạt động tài chính**

### **11.1 Các chỉ tiêu cơ bản**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

#### **❖ Trích khấu hao tài sản cố định:**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận, hạch toán theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.



Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

**Bảng 14: Thời gian khấu hao tài sản cố định**

Nhóm tài sản	Thời gian
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 15 năm
Máy móc thiết bị	05 năm
Phương tiện vận tải	04 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm
Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không tính khấu hao

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2009 của Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

❖ **Mức lương bình quân**

**Bảng 15: Mức lương bình quân**

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
Tổng quỹ lương (đồng)	6.552.000.000	8.582.000.000
Lao động bình quân (người)	130	149
Mức lương bình quân (đồng/ người/ tháng)	4.200.000	4.800.000

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009 của Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản vay nợ. Theo báo cáo kiểm toán năm 2009, tính đến thời điểm 31/12/2009, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện kê khai, nộp đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật.

**Bảng 16: Các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước năm 2008, 2009 và 9 tháng đầu năm 2010**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	9 tháng đầu năm 2010
Thuế GTGT	-	3.132.465.000	334.545
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.108.202	7.792.358.171	31.513.399.274



Thuế thu nhập cá nhân	181.074.792	-	264.386.485
Các loại thuế khác	64.414.250.000	32.747.369.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>64.597.432.994</b>	<b>43.672.192.171</b>	<b>31.778.120.304</b>

(Nguồn: BCTC của Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

**❖ Trích lập các quỹ theo luật định****Bảng 17: Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2008, 31/12/2009 và 30/09/2010**

Đơn vị tính: Đồng

Các Quỹ	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010
Quỹ dự phòng tài chính	2.095.543.966	3.138.275.001	6.161.382.649
Quỹ đầu tư phát triển	2.095.543.966	3.138.275.001	6.161.382.649
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.088.043.966	3.058.597.001	5.870.623.239

(Nguồn: BCTC của Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

**❖ Tình hình dư nợ vay**

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008, Công ty có khoản vay và nợ ngắn hạn có giá trị 124.623.500.000 đồng trong đó 109.886.800.000 đồng vay ngân hàng và 14.736.700.000 đồng vay các đối tượng khác. Về nợ dài hạn, Công ty cũng vay 181.549.720.000 đồng tại thời điểm này trong đó vay ngân hàng là 181.089.720.000 đồng và vay đối tượng khác là 460.000.000 đồng.

Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2009, Công ty có 100.175.670.500 đồng vay ngắn hạn trong đó 81.035.600.000 đồng vay ngân hàng và 19.140.070.500 đồng vay các đối tượng khác. Ngoài ra, Công ty cũng có 194.997.635.000 vay dài hạn ngân hàng trong đó 194.647.635.000 đồng vay ngân hàng và 350.000.000 đồng vay đối tượng khác.

**❖ Tình hình công nợ hiện nay****Bảng 18: Các khoản phải thu**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>206.086.851.824</b>	<b>105.457.943.197</b>	<b>139.145.423.824</b>
Phải thu của khách hàng	135.038.390.514	79.784.617.215	124.999.730.860
Trả trước cho người bán	52.717.749.661	19.714.573.250	7.870.482.794



Các khoản phải thu khác	18.330.711.649	5.958.752.732	6.275.210.170
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	-
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>827.420.000</b>	<b>946.890.000</b>	<b>956.890.000</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 9 tháng đầu năm 2010 của CTCP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

Các khoản phải thu khách hàng của ASM trong 9 tháng đầu năm 2010 đã tăng cao hơn so với thời điểm cuối năm 2009. Các khoản phải thu ngắn hạn đã tăng từ 105,46 tỷ đồng năm 2009 lên 139,15 tỷ đồng trong quý 3 năm 2010 tương đương với mức tăng là 31,95% trong đó chủ yếu là sự tăng lên của khoản mục phải thu của khách hàng với gần 125 tỷ đồng.

**Bảng 19: Các khoản Phải trả**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>419.702.137.579</b>	<b>262.597.833.481</b>	<b>440.544.777.717</b>
Vay và nợ ngắn hạn	124.623.500.000	100.175.670.500	139.225.911.192
Phải trả người bán	112.045.403.234	50.712.125.185	172.511.922.325
Người mua trả tiền trước	58.368.665.577	46.591.300.513	70.151.172.320
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	64.597.432.994	43.672.192.171	31.778.120.304
Phải trả người lao động	656.815.500	193.000	-
Chi phí phải trả	5.606.545.225	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	53.173.775.049	21.446.352.112	21.007.028.337
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>182.049.720.000</b>	<b>195.497.635.000</b>	<b>181.902.338.000</b>
Phải trả dài hạn người bán	-	-	-
Phải trả dài hạn khác	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Vay và nợ dài hạn	181.549.720.000	194.997.635.000	181.402.338.000
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.088.043.966	3.058.597.001	5.870.623.239
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>601.121.857.579</b>	<b>458.095.468.481</b>	<b>622.447.115.717</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 9 tháng đầu năm 2010 của CTCP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

Trong 9 tháng đầu năm 2010 nợ ngắn hạn của Công ty tăng hơn 170 tỷ đồng lên 440,54 tỷ đồng chủ yếu là do sự tăng lên của các khoản vay và nợ ngắn hạn, phải trả người bán.



Vay và nợ ngắn hạn đã tăng từ 100,18 tỷ đồng lên mức 139,23 tỷ đồng trong khi phải trả người bán tăng hơn 120 tỷ đồng, từ 50,71 tỷ đồng lên 172,51 tỷ đồng.

## 11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2008	Năm 2009	09 tháng đầu năm 2010
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,31	1,42	1,31
Hệ số thanh toán nhanh [(TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,66	0,51	0,61
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
Tổng nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,69	0,60	0,63
Nợ dài hạn/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,67	0,65	0,49
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,87	1,87	0,96
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	Lần	0,32	0,72	0,41
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	7,93	11,05	30,52
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/NVCSH	%	8,24	20,08	33,86
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	2,93	7,96	12,65
Tỷ suất Lợi nhuận HỖSXKD/Doanh thu thuần	%	5,57	10,45	32,19

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009, báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm 2010 của ASM)

## 12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
<b>Hội đồng quản trị</b>		
1	Lê Thanh Thuấn	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Văn Hưng	Thành viên HĐQT
3	Lê Xuân Quế	Thành viên HĐQT
4	Lê Văn Chung	Thành viên HĐQT
5	Võ Thị Hồng Tâm	Thành viên HĐQT





STT	Họ và tên	Chức vụ
6	Lê Văn Thủy	Thành viên HĐQT
<b>Ban Kiểm soát</b>		
1	Đình Hoài Ân	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Lê Thị Tính	Ủy viên
3	Lê Thanh Hành	Ủy viên
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		
1	Lê Thanh Thuận	Tổng giám đốc
2	Nguyễn Văn Hưng	Phó Tổng giám đốc
3	Lê Xuân Quế	Phó Tổng Giám đốc
4	Lê Văn Chung	Phó Tổng Giám đốc
5	Nguyễn Hoàng Sang	Giám đốc tài chính
<b>Kế toán trưởng</b>		
1	Lê Thị Phụng	Kế toán trưởng

## 12.1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### ❖ Chủ tịch HĐQT – Ông Lê Thanh Thuận

- Họ và tên: **LÊ THANH THUẬN**
- Số CMND : 350006170 cấp ngày 17/01/2008 tại An Giang.
- Giới tính : Nam.
- Ngày sinh : 10/03/1958.
- Nơi sinh : Xuân Thịnh, Triệu Sơn, Thanh Hóa.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Triệu Sơn, Thanh Hóa
- Địa chỉ thường trú : Số 18 Trương Phước Phan, phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh
- Trình độ học vấn : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây Dựng.
- Trình độ chính trị : Trung cấp.
- Quá trình công tác :
  - Từ 1977 – 1979 : Cán bộ Sở Xây dựng An Giang.
  - Từ 1979 – 1980 : Cán bộ Sở quản lý nhà đất An Giang.
  - Từ 1980 – 1982 : Cán bộ Ban Xây dựng, UBND Tỉnh An Giang.



## Bản cáo bạch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang

- Từ 1982 – 1986 : Chánh văn phòng Ủy ban XDCB Nhà nước An Giang.
- Từ 1986 – 1992 : Giám đốc Công ty Liên doanh Kiến trúc An Giang.
- Từ 1992 – 1995 : Giám đốc xí nghiệp Xây dựng Tây Sông Hậu thuộc Công ty Xây dựng Miền Tây, Bộ Xây Dựng.
- Từ 1997 đến nay : Tổng Giám đốc kiêm Bí thư Đảng bộ của Sao Mai An Giang.
- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc;
- Chức vụ tại các tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia.
  - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Du lịch & Phát triển Thủy sản.
  - Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Dũng Thịnh Phát.
- Số lượng cổ phần sở hữu : 839.500 cổ phần, chiếm 8,47% vốn điều lệ, trong đó:
  - Sở hữu cá nhân : 839.500 cổ phần.
  - Đại diện sở hữu : Không có.
- Các khoản nợ với Công ty : Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn : Không có.
- Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty:

Họ tên	Quan hệ	Số CMND	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)
Lê Ngọc Xuyên	Anh ruột	170774361	22.200
Lê Văn Thông	Anh ruột	172321457	4.000
Lê Thị Thúy	Em ruột	351700796	50.000
Lê Văn Thủy	Em ruột	351627326	110.000
Lê Văn Chung	Em ruột	351393479	600.000
Lê Văn Thành	Em ruột	351400599	64.000
Võ Thị Thanh Tâm	Vợ	351343854	814.000
Lê Thị Nguyệt Thu	Con ruột	351592182	80.000
Lê Thị Thiên Trang	Con ruột	351916791	60.000

### ❖ Thành viên HĐQT – Ông Nguyễn Văn Hưng

- Họ và tên : **NGUYỄN VĂN HUNG**
- Số CMND : 351139667 cấp ngày 18/04/2007 tại An Giang.
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 18/05/1954.
- Nơi sinh : Đồng Tháp
- Quốc tịch : Việt Nam



- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Đồng Tháp
- Địa chỉ thường trú : 49/30 Khúc Thừa Dụ, phường Mỹ Bình, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
- Trình độ học vấn : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp Xây dựng
- Trình độ chính trị : Trung cấp
- Quá trình công tác :
  - Từ 1975 – 1988 : Công tác tại Phòng chính trị Tỉnh đội An Giang;
  - Từ 1988 – 1989 : Giám đốc Xí nghiệp Cát – Sờ xây dựng tỉnh An Giang;
  - Từ 1989 – 1990 : Trưởng phòng tổ chức Sở Kinh tế đối ngoại An Giang;
  - Từ 1990 – 1995 : Đội trưởng Đội quản lý thị trường Tỉnh An Giang;
  - Từ 1995 – 1997 : Thanh tra Sở Thương mại Du lịch Tỉnh An Giang
  - Từ 1997 đến nay : Sao Mai An Giang.
- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc;
- Chức vụ tại các tổ chức khác:
  - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia.
  - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Du lịch & Phát triển Thủy Sản.
- Số lượng cổ phần sở hữu : 200.000 cổ phần, chiếm 2,02% vốn điều lệ, trong đó:
  - Sở hữu cá nhân : 200.000 cổ phần.
  - Đại diện sở hữu : Không có.
- Các khoản nợ với Công ty : Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn : Không có.
- Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty:

Họ tên	Đối tượng	Số CMND	Số cổ phần nắm giữ (Cổ phần)
Nguyễn Thị Hà	Vợ	352042198	60.000
Nguyễn Thị Diệu Hiền	Con ruột	351355224	40.000

❖ **Thành viên HĐQT – Ông Lê Xuân Quế**

- Họ và tên : LÊ XUÂN QUẾ
- CMND số : 351259440 cấp ngày 08/02/2005 tại An Giang.
- Giới tính : Nam.



- Ngày sinh : 1968.
- Nơi sinh : Triệu Sơn – Thanh Hóa.
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Triệu Sơn – Thanh Hóa.
- Địa chỉ thường trú : 647B/33 Tôn Thất Thuyết, TP. Long Xuyên, An Giang
- Trình độ học vấn : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Cao đẳng.
- Quá trình công tác:
  - Từ 1992 – 1996 : Công tác tại xí nghiệp Tây Sông Hậu – Bộ Xây Dựng;
  - Từ 1997 – 2003 : Giám đốc Xí nghiệp Phương Nam
  - Từ 2003 đến nay : Sao Mai An Giang.
- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc.
- Chức vụ tại các tổ chức khác:
  - Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia.
  - Thành viên HĐQT Công ty CP Du lịch & Phát triển Thủy sản.
- Số lượng cổ phần sở hữu : 120.000 cổ phần, chiếm 1,21% vốn điều lệ, trong đó:
  - Sở hữu cá nhân : 120.000 cổ phần.
  - Đại diện sở hữu : Không có.
- Các khoản nợ với Công ty : Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn : Không có.
- Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty: Không có.

❖ **Thành viên HĐQT – Ông Lê Văn Chung**

- Họ và tên : **LÊ VĂN CHUNG**
- CMND số : 351393479 cấp ngày 03/09/1996 tại An Giang.
- Giới tính : Nam.
- Ngày sinh : 1964.
- Nơi sinh : Triệu Sơn – Thanh Hóa.



- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Triệu Sơn – Thanh Hóa.
- Địa chỉ thường trú : 72 Trần Nhật Duật, TP. Long Xuyên, An Giang.
- Trình độ học vấn : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp cơ khí
- Quá trình công tác :
  - Từ 1985 – 1987 : Phụ trách tiền lương Xí nghiệp Liên hiệp Đường sắt Huế;
  - Từ 1987 – 1990 : Lao động tại Cộng Hòa Dân Chủ Đức;
  - Từ 1991 – 1993 : Công tác tại Công ty liên doanh kiến trúc An Giang;
  - Từ 1994 – 1996 : Đội trưởng xây dựng Công ty Xây dựng Miền Tây;
  - Từ 1997 đến nay : Sao Mai An Giang.
- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc;
- Chức vụ tại các tổ chức khác:
  - Thành viên HĐQT kiêm phó Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia.
  - Thành viên HĐQT Công ty CP Du lịch & Phát triển Thủy sản.
- Số lượng cổ phần sở hữu : 600.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 6,05% vốn điều lệ, trong đó:
  - Sở hữu : 600.000 cổ phần.
  - Đại diện sở hữu : Không có.
- Các khoản nợ với Công ty : Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn : Không có.
- Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty:

Họ tên	Đối tượng	Số CMND	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)
Lê Ngọc Xuyên	Anh ruột	170774361	22.200
Lê Văn Thông	Anh ruột	172321457	4.000
Lê Thanh Thuận	Anh ruột	350006170	839.500
Lê Thị Thúy	Chị ruột	351700796	50.000
Lê Văn Thủy	Anh ruột	351627326	110.000
Lê Văn Thành	Em ruột	351400599	64.000



❖ **Thành viên HĐQT – Bà Võ Thị Hồng Tâm**

- Họ và tên : **VÕ THỊ HỒNG TÂM**
- Số CMND : 351220418 cấp ngày 04/7/2000 tại An Giang.
- Giới tính : Nữ.
- Ngày sinh : 04/3/1963.
- Nơi sinh : Châu Đốc, An Giang.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Châu Đốc, An Giang.
- Địa chỉ thường trú : 120B Lê Lợi – P. Mỹ Bình – TP. Long Xuyên – An Giang.
- Trình độ học vấn : 12/12
- Trình độ chuyên môn :
- Quá trình công tác :
  - Từ 1998 đến nay : Công tác tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang
- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm chánh văn phòng Công ty.
- Chức vụ tại các tổ chức khác:
- Số lượng cổ phần sở hữu : 20.000 cổ phần, chiếm 0,20% vốn điều lệ, trong đó:
  - Sở hữu : 20.000 cổ phần.
  - Đại diện sở hữu : Không có
- Các khoản nợ với Công ty : Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn : Không có.
- Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty:

Họ tên	Đối tượng	Số CMND	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)
Võ Quang Liêm	Cha (mất)		Không
Dương Thị Bình	Mẹ (mất)		Không
Võ Quang nhân	Anh (mất)		Không
Võ Thị Thanh Tâm	Chị	351343854	814.000
Võ Quốc Liệt	Anh	351734132	Không



Võ Quốc Chánh	Anh	351387175	Không
Võ Thị Minh Tâm	Em	024725058	Không
Võ Quốc Hưng	Em	024355640	Không
Trần Đăng Khoa	Con ruột	351605000	Không

❖ **Thành viên HĐQT – Ông Lê Văn Thủy**

- Họ và tên : **LÊ VĂN THỦY**
- CMND số : 351627326 cấp ngày 19/10/2004 tại An Giang.
- Giới tính : Nam.
- Ngày sinh : 10/10/1963.
- Nơi sinh : Triệu Sơn – Thanh Hóa.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Triệu Sơn – Thanh Hóa.
- Địa chỉ thường trú : 645/33 Trần Hưng Đạo, TP. Long Xuyên, An Giang.
- Trình độ học vấn : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp cơ khí
- Quá trình công tác :
  - Từ 1979 - 1982 : Bộ đội học tại trường Thông tin Quân đoàn 2.F306 E422;
  - Từ 1983 – 1987 : Xuất ngũ về địa phương học nghề cơ khí;
  - Từ 1989 – 1994 : Làm thợ cơ khí;
  - Từ 1995 – 1997 : Làm phó quản đốc;
  - Từ 1997 - 2002 : Đội trưởng đội xây dựng số 8.
  - Từ năm 2003 đến nay : Làm Giám đốc Ban Quản lý dự án Bình Khánh 3, Khu đô thị cao cấp Sao Mai phường Bình Khánh, TP. Long Xuyên, An Giang.
- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty:
  - Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Ban quản lý dự án Bình Khánh 3, Khu đô thị cao cấp Sao Mai phường Bình Khánh, Tp. Long Xuyên, An Giang.
  - Trưởng Ban giải tỏa đền bù dự án Bình Khánh 5.
- Chức vụ tại các tổ chức khác :
- Số lượng cổ phần sở hữu : 194.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,96% vốn điều lệ, trong đó:
  - Sở hữu cá nhân : 110.000 cổ phần.
  - Đại diện sở hữu : 84.000 cổ phần.





- Các khoản nợ với Công ty : Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn : Không có.
- Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty:

Họ tên	Đối tượng	Số CMND	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)
Lê Thị Bốn	Vợ	351586900	12.000
Lê Ngọc Xuyên	Anh ruột	170774361	22.200
Lê Văn Thông	Anh ruột	172321457	4.000
Lê Thanh Thuần	Anh ruột	350006170	839.500
Lê Thị Thúy	Chị ruột	351700796	50.000
Lê Văn Chung	Em ruột	351393479	600.000
Lê Văn Thành	Em ruột	351400599	64.000

## 12.2 BAN KIỂM SOÁT

### ❖ Trưởng Ban Kiểm soát – Ông Đinh Hoài Ân

- Họ và tên : **ĐINH HOÀI ÂN**
- CMND số : 351156439 cấp ngày 17/11/2005 tại An Giang.
- Giới tính : Nam.
- Ngày sinh : 1973.
- Nơi sinh : An Giang.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Phú Lâm, Phú Tân, An Giang.
- Địa chỉ thường trú : 209 Lầu 1, Khu B, Chung cư Cồn Phó Quế, Điện Biên Phủ, TP Long Xuyên, An Giang.
- Trình độ học vấn : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kế toán.
- Quá trình công tác:
  - Từ 1999 – 2000 : Công tác tại Trung tâm dịch vụ việc làm An Giang;
  - Từ 2000 – 2001 : Nhân viên kế toán tại Agifish;
  - Từ 2002 – 2006 : Công tác tại Sao Mai An Giang.
  - Từ 2007 đến nay : BKS Sao Mai An Giang.



- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty.
- Chức vụ tại các tổ chức khác:
  - Giám đốc tài chính Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia;
- Số lượng cổ phần sở hữu : Không có.
- Các khoản nợ với Công ty : Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn : Không có.
- Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần: Không có.

❖ **Thành viên Ban Kiểm soát – Bà Lê Thị Tính**

- Họ và tên : **LÊ THỊ TÍNH**
- CMND số : 172343369 cấp ngày 18/12/2002 tại Thanh Hóa.
- Giới tính : Nữ.
- Ngày sinh : 1985.
- Nơi sinh : Triệu Sơn, Thanh Hóa.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Triệu Sơn, Thanh Hóa.
- Địa chỉ thường trú : Xuân Thạnh, Triệu Sơn, Thanh Hóa.
- Trình độ học vấn : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Cao đẳng tài chính Kế toán
- Quá trình công tác :
  - Từ 2003 - 2006 : Nhân viên Kế toán Sao Mai An Giang.
  - Từ 2007 – đến nay : Thành viên BKS Sao Mai An Giang.
- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên Ban kiểm soát Công ty.
- Chức vụ tại các tổ chức khác:
  - Kế toán Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia.
- Số lượng cổ phần sở hữu : Không có.
- Các khoản nợ với Công ty : Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn : Không có.
- Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty: Không có.

❖ **Thành viên Ban Kiểm soát – Ông Lê Thanh Hân**



- Họ và tên : **LÊ THANH HẢI**
- CMND số : 352155797 cấp ngày 30/8/2008 tại An Giang.
- Giới tính : Nam.
- Ngày sinh : 1974.
- Nơi sinh : Xuân Thịnh, Triệu Sơn, Thanh Hóa.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Xuân Thịnh, Triệu Sơn, Thanh Hóa.
- Địa chỉ thường trú : 46J1 Khu đô thị Sao Mai phường Bình Khánh,  
TP. Long Xuyên, An Giang.
- Trình độ học vấn : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp kỹ thuật xây dựng
- Quá trình công tác:
  - Từ 2000 - 2003 : Đội trưởng đội xây dựng số 01 Sao Mai An Giang.
  - Từ 2003 – 2006 : Cán bộ kỹ thuật ban quản lý dự án Khu dân cư Bình Khánh 3 – Sao Mai An Giang.
  - Từ năm 2007 đến nay : Nhân viên phòng kế hoạch Sao Mai An Giang.
- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Nhân viên phòng kế hoạch, thành viên BKS Công ty.
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không có
- Số lượng cổ phần sở hữu : Không có.
- Các khoản nợ với Công ty : Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn : Không có.
- Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty: Không có.

### **12.3 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

- ❖ **Tổng Giám Đốc – Ông Lê Thanh Thuận**  
Xem tại mục 12.1
- ❖ **Phó Tổng Giám Đốc – Ông Nguyễn Văn Hưng**  
Xem tại mục 12.1
- ❖ **Phó Tổng Giám đốc – Ông Lê Xuân Quế**  
Xem tại mục 12.1



❖ **Phó Tổng Giám đốc – Ông Lê Văn Chung**

Xem tại mục 12.1

❖ **Giám đốc tài chính – Ông Nguyễn Hoàng Sang**

- Họ và tên : **NGUYỄN HOÀNG SANG**
- CMND số : 351310520 cấp ngày 24/07/2006 tại An Giang.
- Giới tính : Nam.
- Ngày sinh : 1976.
- Nơi sinh : An Giang.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Vĩnh Thạnh Trung, Châu Phú, An Giang.
- Địa chỉ thường trú : 1012B/51 Võ Văn Hoài, phường Bình Khánh, TP. Long Xuyên, An Giang.
- Trình độ học vấn : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp Kế toán
- Quá trình công tác:
  - Từ 2001 – 2002 : Kế toán Sao Mai An Giang;
  - Từ 2002 – 2007 : Kế toán trưởng Sao Mai An Giang;
  - Từ 2007 – đến nay : Giám Đốc Tài Chính Sao Mai An Giang.
- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Giám Đốc Tài Chính Sao Mai An Giang.
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không có.
- Số lượng cổ phần sở hữu : Không có.
- Các khoản nợ với Công ty : Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn : Không có.
- Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty: Không có.

❖ **Kế toán trưởng – Bà Lê Thị Phượng**

- Họ và tên : **LÊ THỊ PHƯỢNG**
- CMND số : 171652200 cấp ngày 02/02/1996 tại Thanh Hóa.
- Giới tính : Nữ.
- Ngày sinh : 1980.
- Nơi sinh : Thanh Hóa.



- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Xuân Thịnh, Triệu sơn, Thanh Hóa.
- Địa chỉ thường trú : Số 54G1, Khu Đô Thị Sao Mai, phường Bình Khánh, Thành phố Long Xuyên, An Giang.
- Trình độ học vấn : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Cử Nhân kinh tế.
- Quá trình công tác :
  - Từ 2004 – 2007 : Kế toán Sao Mai An Giang.
  - Từ 2007 – nay : Kế toán trưởng Sao Mai An Giang.
- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Kế toán trưởng.
- Chức vụ tại các tổ chức khác:
  - Trưởng BKS Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia.
- Số lượng cổ phần sở hữu : Không có.
- Các khoản nợ với Công ty : Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn : Không có.
- Những đối tượng liên quan có sở hữu cổ phần của Công ty:

Họ tên	Đối tượng	Số CMND	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)
Lê Ngọc Xuyên	Bố ruột	170774361	22.200
Lê Thị Lãm	Em ruột	172932204	72.000

### 13. Tài sản

#### 13.1 Tài sản cố định

**Bảng 21: Tình hình tài sản cố định tính đến thời điểm 31/12/2008**

Tài sản	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)	Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>32.526.534.542</b>	<b>31.171.519.902</b>	<b>95,83</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	28.156.012.300	28.139.960.441	99,94
Máy móc thiết bị	367.705.149	139.528.661	37,94
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.300.789.844	1.712.736.211	74,44
Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.702.027.249	1.125.294.589	66,11



Tài sản	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)	Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
<b>Tài sản cố định thuê tài chính</b>	-	-	-
Máy móc và thiết bị	-	-	-
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	-	-	-
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>16.137.036.813</b>	<b>16.137.036.813</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008 của Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

**Bảng 22: Tình hình tài sản cố định tính đến thời điểm 31/12/2009**

Tài sản	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)	Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>31.049.432.181</b>	<b>28.705.676.795</b>	<b>92,54</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	24.699.128.300	24.658.998.657	99,83
Máy móc thiết bị	422.928.960	171.427.872	40,53
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.736.935.510	2.599.615.841	69,56
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.190.439.411	1.275.634.425	58,23
<b>Tài sản cố định thuê tài chính</b>	-	-	-
Máy móc và thiết bị	-	-	-
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	-	-	-
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>16.194.728.813</b>	<b>16.194.728.813</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2009 của Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

**Bảng 23: Tình hình tài sản cố định tính đến thời điểm 30/09/2010**

Tài sản	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)	Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>36.882.171.622</b>	<b>33.896.774.287</b>	<b>91,91</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	30.195.692.961	30.098.947.661	99,68
Máy móc thiết bị	910.028.959	555.988.824	61,10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.736.935.510	2.157.746.612	57,74
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.039.514.192	1.084.091.190	53,15
<b>Tài sản cố định thuê tài chính</b>	-	-	-
Máy móc và thiết bị	-	-	-
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	-	-	-
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>7.000.789.419</b>	<b>7.000.789.419</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: BCTC 9 tháng đầu năm 2010 của Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)



## **14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo**

### **14.1 Định hướng phát triển**

Trong giai đoạn 2010-2015, định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang là tiếp tục phát huy thế mạnh của mình trong các lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản.

- Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Công ty tiếp tục triển khai và hoàn thành các dự án hiện tại, đẩy mạnh tiến độ đầu tư xây dựng các dự án công ty đã xúc tiến đầu tư... Ngoài ra Công ty còn tìm kiếm và tiến hành đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng tại các tỉnh và thành phố khác. Dự kiến trong năm 2010, giá trị đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm khoảng hơn 40% tổng doanh thu thuần của Công ty và tỷ lệ này sẽ duy trì tới năm 2015 (Giá trị kinh doanh nhà ở và hạ tầng chiếm khoảng từ 40% đến 50% doanh thu thuần của ASM). Dự kiến trong các năm tới, ASM vẫn tiếp tục khai thác các dự án như: Bình Khánh 3, Bình Khánh 5, Khu dân cư thị trấn Tịnh Biên, thị trấn Tri Tôn, bến xe Châu Đốc, khu chung cư quận 8, thành phố Hồ Chí Minh... Sao Mai An Giang xác định mục tiêu dài hạn là nâng cao uy tín và thương hiệu Sao Mai từng bước chiếm lĩnh thị trường về lĩnh vực đầu tư cơ sở hạ tầng, kinh doanh khai thác các dự án chung cư, dự án khu dân cư, khu du lịch,... trong cả nước.
- Bên cạnh việc đẩy mạnh đầu tư và phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản, phát huy lợi thế có mặt bằng tọa lạc ngay tại ngã ba Sông Hậu, gần khu vực phà Vàm Công, nơi tập trung các nguồn thủy sản lớn của khu vực, Sao Mai An Giang đã chủ động mở rộng ngành nghề, góp vốn thành lập Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia IDI và Công ty CP Đầu tư Du lịch & Phát triển Thủy sản để xây dựng vùng nuôi, nhà máy chế biến thủy sản, nhà máy chế biến bột cá, dầu cá... Với tổng vốn đầu tư các dự án này hơn 2.000 tỷ đồng, cho phép Sao Mai An Giang có thể xây dựng một quy trình sản xuất khép kín từ khâu nguyên liệu, chế biến cá Tra fillet xuất khẩu, chế biến toàn bộ số phụ phẩm còn lại trong quá trình sản xuất cá Tra fillet thành các sản phẩm có giá trị khác như bao tử cá, bột cá, mỡ thô, phân bón lá, dầu ăn.
- Song song với dự án phát triển thủy sản, Ban lãnh đạo Sao Mai An Giang cũng mạnh dạn đầu tư vào lĩnh vực dịch vụ du lịch như thành lập các khu nhà nghỉ, resort, du lịch với thương hiệu “Sao Mai”... và đã đạt được một số thành công đáng ghi nhận, đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong năm qua.
- Chiến lược sản xuất kinh doanh mà ASM đề ra được Công ty thực hiện linh hoạt, thích ứng với những biến động của thị trường và chính sách vĩ mô của Chính phủ.

### **14.2 Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo**

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 – 2011 được dự kiến như sau:





**Bảng 24: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2010**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2008	Năm 2009		Năm 2010	
			Thực hiện	(%) tăng giảm so với năm 2008	Kế hoạch	(%) tăng giảm so với năm 2009
Vốn điều lệ	Triệu	49.563	99.126	100,00%	401.452	305%
Doanh thu thuần	Triệu	280.647	546.926	94,88%	650.000	42,23%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu	22.279	60.462	171,39%	200.000	449,45%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	(%)	7,94%	11,05%	39,17%	30,77%	178%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ hữu	(%)	8,25%	20,29%	146%	NA	NA
Cổ tức	(%)	30%	30%	0%	50%	66,67%

(Nguồn: Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

### 14.3 Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo

Công ty đã tiến hành lập kế hoạch sản xuất kinh doanh các năm 2010 và 2011 nhằm đưa ra các chỉ tiêu phát triển của doanh nghiệp phù hợp với những biến động trong hoạt động sản xuất kinh doanh và theo sát diễn biến thực tại của nền kinh tế.

**Bảng 25: Doanh thu thuần dự kiến**

Đơn vị: triệu đồng

TT	Doanh thu thuần	Năm 2010	Năm 2011
	<b>TỔNG</b>	<b>650.000</b>	<b>775.000</b>
A.	<i>Kinh doanh Bất động sản</i>	<i>275.000</i>	<i>315.000</i>
1	Khu dân cư Bình Khánh 3	45.000	40.000
2	Khu dân cư Thị trấn Tịnh Biên	30.000	30.000
3	Khu dân cư Thị trấn Tri Tôn	20.000	25.000
4	Khu dân cư Bắc Quốc Lộ 91 Thị trấn Cái Dầu	30.000	30.000



5	Khu dân cư Sao Mai Thị xã Bến Tre	25.000	20.000
6	Khu dân cư Bình Khánh 5	10.000	15.000
7	Đường giải thoát giao thông Khu dân cư Nam Trà Ôn	-	10.000
8	Chợ và Khu dân cư xã Hội An, huyện Chợ Mới	10.000	20.000
9	Khu dân cư Thành đội Thành phố Long Xuyên	20.000	5.000
10	Khu dân cư Bến xe thị xã Châu Đốc	45.000	-
11	Khu thương mại dịch vụ Đường Trần Hưng Đạo (Kho An Giang 1)	-	60.000
12	Khu chung cư Quận 8 - TPHCM	40.000	60.000
13	Khu dân cư Sao Mai Phường 10, TP. Mỹ Tho, Tiền Giang	-	-
14	Khu biệt thự nghỉ dưỡng Núi Cấm	-	-
15	Khu dân cư Sao Mai Hòa Bình	-	-
<i>B</i>	<i>Xây lắp</i>	<i>40.000</i>	<i>40.000</i>
<i>C</i>	<i>Kinh doanh thủy sản</i>	<i>320.000</i>	<i>400.000</i>
<i>D</i>	<i>Kinh doanh nhà hàng khách sạn</i>	<i>15.000</i>	<i>20.000</i>
<i>E</i>	<i>Đầu tư tài chính, khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

(Nguồn: Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang)

Kế hoạch được lập trên những căn cứ sau:

- Khả năng hoàn thành và vượt kế hoạch đề ra về giá trị sản xuất kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận sau thuế của Công ty trong năm 2009. Các dự án xây dựng thi công đang dần được triển khai mạnh trở lại nhờ sự phục hồi của nền kinh tế toàn cầu sau giai đoạn khủng hoảng tài chính trầm trọng năm 2008 và 2009.
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh 4 năm (2007 - 2010) và định hướng phát triển đến năm 2015 của Công ty.
- Quy hoạch phát triển của các tỉnh, thành phố trong cả nước.
- Phân tích thị trường, đánh giá kinh nghiệm và khả năng phát triển ngành nghề sản xuất kinh doanh của đơn vị.
- Khả năng tìm kiếm trên cơ sở ngành nghề kinh doanh mũi nhọn của đơn vị và nguồn lực tài chính đầu tư mở rộng phát triển các ngành nghề khác như: Kinh doanh dịch vụ đô thị, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng,...

Tính đến thời điểm hiện tại, xét về những yếu tố khách quan và chủ quan, các chỉ tiêu đặt ra nêu trên là hoàn toàn nằm trong khả năng thực hiện của Công ty. Với định hướng phát triển Công ty như trên, kết hợp với xu thế phát triển chung của ngành và nền kinh tế đất



nước, Công ty hoàn toàn tin tưởng vào khả năng phát triển tương ứng với tỷ lệ tăng trưởng đặt ra cho năm 2010 và 2011.

**15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần chứng khoán Thăng Long đã tiến hành thu thập các thông tin, nghiên cứu, phân tích và đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang, cũng như lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động, chúng tôi nhận thấy hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Sao Mai tỉnh An Giang ổn định và có nhiều tiềm năng phát triển.

Nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là khả thi. Do đó, kế hoạch trả cổ tức cho cổ đông của Công ty trong năm 2010 có thể được đảm bảo thực hiện.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của cổ phiếu cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

**16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành**

Không có.

**17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phần chào bán**

Không có



## V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Cổ phần phổ thông

### 2. Mệnh giá

10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần

### 3. Tổng số cổ phần dự kiến chào bán

Tổng số cổ phần dự kiến chào bán là 30.232.600 (Ba mươi triệu hai trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm) cổ phần, trong đó:

- Thường 9.912.600 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được thưởng 01 cổ phần mới) từ nguồn thặng dư và lợi nhuận chưa phân phối.
- Chào bán 19.825.200 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền. Giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Tỷ lệ chào bán là 1:2 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu thì được 01 quyền mua, cứ 01 quyền mua thì được mua thêm 02 cổ phiếu mới).
- Chào bán 494.800 cổ phần (tương đương 4,99% vốn điều lệ hiện tại) cho CBCNV của công ty có tên trong danh sách lao động của ASM tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần.

### 4. Giá chào bán dự kiến

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần
- Chào bán cho cán bộ nhân viên Công ty: 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần

### 5. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách của Cổ phiếu cũng là một trong những căn cứ làm cơ sở để cùng với các yếu tố khác Công ty đưa ra mức giá phù hợp để chào bán.

#### Tại thời điểm 31/12/2009:

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 9.912.600 cổ phiếu

Tổng vốn chủ sở hữu : 296.550.406.130 đồng

Giá trị	Vốn chủ sở hữu	296.550.406.130		
sổ sách	=	-----	=	----- = 29.917 đồng/cổ phần
cổ phiếu	Số cổ phần đang lưu hành	9.912.600		

#### Tại thời điểm 30/09/2010:

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 9.912.600 cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tại: 369.581.031.169



Giá trị	Vốn chủ sở hữu	369.581.031.169	
sổ sách	= -----	= -----	= 37.286 đồng/cổ phần
cổ phiếu	Số cổ phần đang lưu hành	9.912.600	

Do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường, nhu cầu sử dụng vốn của Công ty và Giá trị sổ sách được tính toán (mang tính tham khảo ở trên) và căn cứ vào giá pha loãng dự kiến của cổ phiếu sau khi phát hành, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cán bộ nhân viên công ty là 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.

## **6. Phương thức phân phối**

- Cổ phiếu được phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền:
  - Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: phân phối thông qua các thành viên lưu ký.
  - Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: phân phối tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang
- Cổ phiếu được phân phối cho cán bộ công nhân viên Công ty:  
Chào bán trực tiếp 494.800 cổ phần cho cán bộ nhân viên Công ty tại trụ sở Công ty.

### **Xử lý số cổ phiếu từ chối mua:**

- Số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu và các đối tượng khác được mua cổ phiếu từ chối không mua toàn bộ hoặc một phần sau khi phân phối cho cổ đông hiện hữu, Hội đồng quản trị công ty sẽ quyết định chào bán tiếp cho các nhà đầu tư khác với giá không thấp hơn giá trị sổ sách tại thời điểm phân phối.

### **Chuyển nhượng quyền mua**

Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua của mình một lần cho nhiều người khác nhau trong thời gian quy định tại Mục 7 dưới đây. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền. Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán, thủ tục chuyển nhượng được thực hiện tại Công ty chứng khoán nơi Bên chuyển nhượng mở tài khoản. Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán, thủ tục chuyển nhượng được thực hiện tại Trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.

## **7. Thời gian phân phối cổ phiếu**

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Thời gian phát hành dự kiến: Quý IV năm 2010

### **Lịch trình cụ thể như sau**

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu:



	<b>Nội dung công việc</b>	<b>Thời gian</b>
1	Nhận được cấp phép chào bán chứng khoán ra công chúng.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo chốt danh sách cổ đông với Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (TTLKCK VN) và HSX để triển khai.	D + 5
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số liên tiếp.	D đến D +7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 10
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D + 12
6	Phối hợp cùng TTLKCK VN phân bổ và thông báo danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	D + 18 đến D + 24
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phần	D + 25 đến D + 45
8	Thành viên lưu ký (TVLK) tổng hợp việc thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu và chuyển về cho TTLKCK VN.	D + 52
9	TTLKCK VN gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	D + 54
10	Báo cáo Ủy ban chứng khoán nhà nước và nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 57
11	Nhận giấy phép lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 67
12	Công bố báo chí về việc niêm yết bổ sung	D + 67
13	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D + 58 đến D + 68
14	Cổ phiếu được chào bán thêm chính thức giao dịch	D + 70

➤ Chào bán cho cán bộ công nhân viên Công ty:



TT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận giấy phép đăng ký chào bán cổ phiếu của UBCKNN	D
2	Xác định danh sách CBCNV được mua	D đến D + 5
3	Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D đến D+7
4	CBCNV đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D + 14 đến D + 47
5	Gửi báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN Nộp hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 57
6	Nhận giấy phép lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 67
7	Công bố báo chí về việc niêm yết bổ sung	D + 67
8	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D + 58 đến D + 68
9	Cổ phiếu được chào bán thêm chính thức giao dịch	D + 70

## **8. Đăng ký mua Cổ phiếu**

### **❖ Cổ đông hiện hữu**

Thời gian đăng ký mua cổ phiếu sẽ phụ thuộc vào thời gian phân phối cổ phiếu. Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành, và đảm bảo thời hạn đăng ký mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là hai mươi ngày theo đúng quy định. Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền tại thành viên lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký thì đăng ký thực hiện quyền tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.

### **❖ Cán bộ công nhân viên:**

Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang sẽ tiến hành thông báo về đợt chào bán tới các CBCNV có tên trong danh sách được mua cổ phần. CBCNV tiến hành đăng ký và nộp tiền mua cổ phần tại trụ sở chính của ASM theo thủ tục và trong thời hạn hai mươi ngày. Thời gian cụ thể sẽ có thông báo sau.





## 9. Phương thức thực hiện quyền

### Đối tượng thực hiện quyền:

**Cổ đông hiện hữu:** Các cổ đông thuộc Danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua.

**Cán bộ công nhân viên:** Cán bộ công nhân viên có tên đến thời điểm chốt danh sách cổ đông.

### Thời gian thực hiện quyền:

Theo thời gian nêu trong lịch trình dự kiến.

### Phương thức thanh toán tiền mua cổ phần

Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phần tại các Công ty Chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại các Công ty Chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.

Đối với cổ đông chưa lưu ký cổ phần tại các Công ty Chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại Trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.

### Chuyển giao cổ phiếu

Trong vòng 30 ngày sau khi hoàn tất đợt phát hành, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang sẽ chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký tại Trụ sở chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.

### Quyền lợi người mua cổ phiếu

Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc một phần số lượng cổ phiếu chào bán theo quyền mua trong thời gian thực hiện quyền.

Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng một lần (không được chuyển nhượng cho người thứ ba).

Người sở hữu quyền mua trực tiếp tìm đối tác và thỏa thuận mức giá chuyển nhượng.

### ❖ Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều đã lưu ký chứng khoán:

#### ▪ Trường hợp bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng khác thành viên lưu ký:

- Việc đăng ký chuyển nhượng quyền mua chứng khoán được thực hiện tại Thành viên lưu ký của bên chuyển nhượng quyền
- Thành viên lưu ký bên chuyển nhượng kiểm tra việc sở hữu quyền của người chuyển nhượng quyền và xác nhận việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán.

#### ▪ Trường hợp bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thuộc cùng một thành viên lưu ký



- Thành viên lưu ký xác nhận việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán cho các bên liên quan và gửi thông báo Xác nhận quyền mua chứng khoán cho bên nhận chuyển nhượng để thực hiện việc đăng ký, nộp tiền mua chứng khoán mới chào bán thêm.
- ❖ **Bên chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển nhượng hoặc cả hai chưa lưu ký chứng khoán:**
  - **Trường hợp bên chuyển nhượng đã lưu ký, bên nhận chuyển nhượng chưa lưu ký:**
    - Bên nhận chuyển nhượng tiến hành mở tài khoản chứng khoán và thực hiện chuyển nhượng.
    - Trường hợp bên chuyển nhượng chưa lưu ký, bên nhận chuyển nhượng đã lưu ký: việc chuyển nhượng được thực hiện tại ASM.
    - Trường hợp bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều chưa lưu ký: việc chuyển nhượng được thực hiện tại ASM.
    - Kết thúc thời gian thực hiện quyền, các quyền mua không được thực hiện sẽ đương nhiên hết hiệu lực, cổ đông sở hữu quyền mua đó sẽ không nhận được bất cứ sự đền bù nào từ phía Công ty.

## **10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

Giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài sẽ được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài. Tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg quy định tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu niêm yết của một tổ chức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán.

## **11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng**

Không có

## **12. Các loại thuế liên quan**

*Thuế Thu nhập doanh nghiệp:*

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất 17,5% (giảm 30% so với mức thuế 25% thông thường) trên thu nhập chịu thuế quý IV năm 2008 và cả năm 2009 (theo thông tư 03/2009/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 13.01.2009).

Thu nhập chịu thuế bao gồm cả thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán (theo tiết 2.2. điểm 2, tiết 3.1 điểm 3. Phần E Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12).



*Thuế giá trị gia tăng:*

Hoạt động chuyển nhượng chứng khoán của Công ty không phải chịu thuế Giá trị gia tăng, theo Thông tư 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008.

### **13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu**

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa số 0151000011975 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh An Giang.

## **VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

### **1. Mục đích chào bán**

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 31/NQ-ĐHĐCĐBT/2010 ngày 07 tháng 11 năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ để phục vụ đầu tư các dự án, bao gồm:

**Bảng 26: Đối tượng sử dụng vốn trong đợt phát hành**

<b>STT</b>	<b>Đối tượng sử dụng vốn</b>	<b>Số tiền (đồng)</b>
<b>I</b>	<b>Dự án Bất động sản</b>	<b>130.000.000.000</b>
1	Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Sao Mai Bắc Quốc lộ 91, Huyện Châu Phú, An Giang	50.000.000.000
2	Đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại về hướng đông Thị Trấn Tri Tôn, Huyện Tri Tôn, An Giang	50.000.000.000
3	Đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị cao cấp Sao Mai thị trấn Tịnh Biên, Huyện Tịnh Biên, An Giang	30.000.000.000
<b>II</b>	<b>Bổ sung nguồn vốn kinh doanh</b>	<b>73.200.000.000</b>
	<b>Tổng (I+II)</b>	<b>203.200.000.000</b>

*(Nguồn: Phương án điều chỉnh phương án phát hành tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành)*

### **2. Phương án khả thi**

Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu được Công ty sử dụng đầu tư vào các dự án bất động sản mà Công ty làm chủ đầu tư và tham gia kinh doanh. Các dự án này nằm trong định hướng kinh doanh của Công ty dựa trên các nhận định khả quan về thị trường bất động sản trong nước đối với các phân khúc mà Công ty tham gia, cụ thể như sau:



### **Đối với phân khúc trung bình (phân lô bán nền)**

Thị trường bất động sản nhà ở nhiều khả năng tiếp tục trầm lắng trong thời gian còn lại của năm với nguồn cung tăng mạnh và chính sách thắt chặt tín dụng bất động sản của Ngân hàng nhà nước, tuy nhiên, phân khúc căn hộ giá thấp và trung bình được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng khả quan dựa trên nhu cầu ổn định của những người có thu nhập thấp và trung bình. Mặt khác, các dự án mà ASM đầu tư đều nằm trên địa bàn tỉnh An Giang, là nơi có nhu cầu lớn về nhà ở, nên việc đầu tư vào phân khúc này rất khả quan trong thời gian tới. Đặc biệt, tại các địa điểm thực hiện dự án, nhu cầu về định cư ổn định và xây dựng các đô thị mới là cấp thiết, do đó, đây là kênh đầu tư hiệu quả trong dài hạn.

### **Đối với phân khúc mặt bằng bán lẻ**

So với các nước trong khu vực, thị trường trung tâm thương mại, bán lẻ của Việt Nam còn khá nhỏ, trong khi đó, nhu cầu mua sắm của người dân ngày càng cao. Những năm gần đây, các khu thương mại lớn đã và đang được hình thành, tuy nhiên các khu thương mại lớn chủ yếu tập trung ở các khu trung tâm và diện tích tổng khá nhỏ, 0,4% đến 5%, trong khi tỷ lệ trống tại các khu thương mại xa trung tâm từ 25% đến 30%. Hơn thế nữa, thói quen tiêu dùng của người Việt Nam cũng dần dần thay đổi, việc mua sắm ở các trung tâm thương mại trở nên phổ biến hơn, góp phần tăng nhu cầu về mặt bằng các trung tâm thương mại.

Các dự án ASM đã và đang tiến hành đầu tư nằm trên địa bàn đông dân cư, cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, thiếu các công trình phúc lợi xã hội, do đó việc xây dựng các trung tâm Dịch vụ - Thương mại - thể dục thể thao là phù hợp với chương trình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang.

Thông tin về phương án khả thi của các dự án Công ty tham gia cụ thể như sau:

## **2.1. Dự án đầu tư Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Sao Mai Bắc Quốc lộ 91, Huyện Châu Phú, An Giang**

### **Sự cần thiết và yếu tố đảm bảo thực hiện dự án**

- Sự cần thiết phải đầu tư:
  - Châu Phú là huyện nằm trải dài theo bờ Nam sông Hậu, dọc theo quốc lộ 91. Phía Đông giáp sông Hậu; Phía Nam giáp huyện Châu Thành; Phía Bắc giáp thị xã Châu Đốc; Phía Tây giáp huyện Tịnh Biên và Tri Tôn. Diện tích đất tự nhiên 450,9 km<sup>2</sup> (# 12,72% diện tích tự nhiên tỉnh An Giang). Huyện Châu Phú có 12 xã 01 thị trấn, trong đó có 2 xã cù lao, 5 xã vùng trong, 6 xã ven quốc lộ 91. Giao thông đường bộ với trục lộ chính là quốc lộ 91, còn lại là những tuyến giao thông nông thôn, đường ô tô đã đến trung tâm các xã, thị trấn.
  - Năm 2005, UBND huyện Châu Phú đã phê duyệt Dự án khu dịch vụ – văn hóa – thể dục thể thao và Dân cư Bắc quốc lộ 91 thuộc thị trấn Cái Dầu với quy mô 60 ha, trong đó có khu dân cư đô thị với qui mô 20,25 ha đã được UBND tỉnh An Giang và UBND huyện Châu Phú chấp thuận cho Sao Mai An Giang đầu tư xây dựng. Công trình hình thành sẽ là Khu ở kết hợp thương mại dịch vụ phục vụ dân cư khu vực và các vùng phụ cận.
- Dự báo phát triển:



- Khu dân cư Bắc Quốc lộ 91, bố trí 910 nền nhà được xây dựng sẽ đáp ứng nhu cầu định cư ổn định cuộc sống cho 910 hộ, bình quân 4.000 người.
- Đây sẽ là khu dân cư đô thị mới với kiến trúc mỹ quan, đồng bộ góp phần đẩy nhanh tiến độ hoàn thành quy hoạch khu Dịch vụ – Thương mại - Thể dục thể thao – Dân cư phía Bắc quốc lộ 91 và trục đô thị Bình Long – Cái Dầu – Bến Cát theo chương trình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang đến năm 2010.

**Thông tin về dự án**

- Tổng vốn đầu tư : 94.377.946.000 đồng.
- Hình thức đầu tư : Đầu tư mới, phân lô bán nền.
- Qui mô diện tích : 20,25 ha
- Quy mô xây dựng:

STT	Loại Đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất Ở</b>	<b>97.530</b>	<b>48,16</b>
	Đất nền phố liên kế	66.892	
	Đất nền biệt thự	4.166	
	Đất nền tái định cư	26.472	
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>13.000</b>	<b>6,42</b>
	Khu thương mại dịch vụ	7.000	
	Chợ thực phẩm tươi sống	2.200	
	Trường mẫu giáo	3.000	
	Khu xử lý nước thải	800	
<b>3</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>18.300</b>	<b>9,04</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>73.670</b>	<b>36,38</b>
	- Đường giao thông	72.670	
	- Bến tàu	1.000	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>202.500</b>	<b>100</b>

- Địa điểm đầu tư: Thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.
- Thời gian thực hiện dự án: 2009 – 2011.
- Tiến độ thực hiện dự án:
  - Về cơ sở pháp lý:
    - + Quyết định số 111/QĐ-STNMT-MT ngày 28/04/2008 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án



## Bản cáo bạch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang

đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Sao Mai Bắc Quốc lộ 91, thị trấn Cái Dầu.

- + Ngày 14/10/2008, UBND huyện Châu Phú đã ban hành Quyết định số 694/UBND-PCT về việc chấp thuận địa điểm, quy mô cho Sao Mai An Giang đầu tư dự án Khu dân cư Sao Mai Bắc Quốc lộ 91.
  - + Ngày 06/05/2009, UBND tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 521031000230 cho dự án đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Sao Mai Bắc Quốc lộ 91 của Sao Mai An Giang.
  - + Ngày 29/06/2010, UBND tỉnh An Giang ra Quyết định số 1183/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao đất cho công ty Sao Mai thực hiện dự án đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Sao Mai Bắc Quốc lộ 91.
  - Về tiến trình đền bù giải tỏa, Sao Mai An Giang đã bồi hoàn xong toàn bộ diện tích dự án và tạm thời được UBND tỉnh An Giang thu hồi và giao đất cho Công ty 181.927 m<sup>2</sup> theo Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 29/06/2010.
  - Công trình đến nay đã san lấp được trên 90% khối lượng toàn dự án và đang triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng tiến tới hoàn thành đưa vào khai thác trước tháng 6/2011.
- Các giai đoạn thực hiện:

Thời gian	Công việc
Tháng 10/2009 – 09/2010	San lấp mặt bằng.
Tháng 09/2010 – 03/2011	Xây dựng công thoát nước.
Tháng 10/2010 – 05/2011	Xây dựng hệ thống giao thông.
Tháng 03/2011 – 05/2011	Xây dựng hệ thống cấp nước
Tháng 03/2011 – 06/2011	Xây dựng hệ thống cấp điện và trồng cây xanh.
Tháng 06/2011	Kết thúc đầu tư
	Quyết toán và kết thúc xây dựng. Triển khai bán nền thu hồi vốn.

- Hiệu quả tài chính:
  - Tổng doanh thu dự án: 137.076.000.000 đồng
  - Tổng chi phí: 115.260.000.000 đồng
  - Lợi nhuận trước thuế: 21.816.000.000 đồng
  - Thuế thu nhập doanh nghiệp: 5.454.000.000 đồng
  - Lợi nhuận sau thuế: 16.362.000.000 đồng
  - Hiện giá hiệu số thu chi NPV: 5.745.000.000 đồng
  - Lãi suất hoàn vốn nội bộ IRR: 18,30%
  - Thời gian hoàn vốn dự kiến: 4 năm 01 tháng
- Tổng số tiền còn phải giải ngân là 54 tỷ đồng, từ các nguồn sau:

Vốn từ phát hành cổ phiếu	50.000.000.000 đồng	92,59%
---------------------------	---------------------	--------





Vốn tự có hiện tại của Công ty	4.000.000.000 đồng	7,41%
<b>Tổng</b>	<b>54.000.000.000 đồng</b>	<b>100%</b>

**2.2. Đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại về hướng đông Thị trấn Tri Tôn, Huyện Tri Tôn, An Giang**

**Sự cần thiết và yếu tố đảm bảo thực hiện đầu tư**

- Sự cần thiết phải đầu tư :
  - Thị trấn Tri Tôn là thị trấn huyện lỵ, trung tâm Chính trị, Kinh tế - Xã hội, Thương mại - Dịch vụ - Du lịch của huyện Tri Tôn. Nằm ở chân núi Tô, phía Bắc giáp Kênh Tám Ngàn đi Hòn Đất, Kiên Giang:
  - + Tổng diện tích đất tự nhiên 848 ha, trong đó đất nông nghiệp 540 ha, đất chuyên dùng 123 ha, đất khác 185 ha.
  - + Dân số trung bình 14.416 người. Trong đó, người dân tộc Khome 3.218 người (chiếm 22%).
  - + Tổng số hộ trong thị trấn 2.872 hộ với thành phần cơ cấu kinh tế: Nông nghiệp 42%; Công nghiệp XDCB 18%; Thương nghiệp - Dịch vụ: 40%.
  - + Các công trình công cộng: Có bệnh viện 80 giường với 116 y, bác sĩ; 56 lớp tiểu học; 37 lớp cấp 2; 24 lớp phổ thông trung học với tổng số 4.532 học sinh.
  - + Tri Tôn là thị trấn có tiềm năng công nghiệp khai khoáng, hàng tiêu dùng, thương mại, du lịch đầu tư cơ sở đang phát triển có điều kiện là trung tâm lớn của tiểu vùng.
  - Theo số liệu thống kê của Ngành Thương mại tỉnh An Giang, tính đến đầu năm 2004 trên địa bàn huyện Tri Tôn có 20 chợ, gồm: 12 chợ chính và 08 chợ phụ, 01 chợ loại II (chợ Thị trấn Tri Tôn) và 19 chợ loại III thuộc các xã trong toàn huyện. Chợ Trung tâm thị trấn Tri Tôn là chợ chính loại II (qui mô có từ 100 - 500 hộ đăng ký mua bán cố định), hiện nay đã xuống cấp và trở nên quá tải, không đáp ứng nhu cầu sinh hoạt buôn bán cho người dân địa phương, các hộ dân buôn bán lấn chiếm lòng đường và vỉa hè gây ảnh hưởng lớn đến an toàn trật tự giao thông và phòng cháy chữa cháy. Bên cạnh đó, nhu cầu ở tại khu vực Chợ Trung tâm ngày càng nhiều, nên đã phát sinh các khu ở kết hợp buôn bán tự phát, gây trở ngại cho quản lý và phát triển đô thị trong tương lai.
  - Khu dân cư - Trung tâm Thương mại về hướng Đông thị trấn Tri Tôn - huyện Tri Tôn được phê duyệt quy hoạch với diện tích 31,29 ha phần lớn là đất ruộng trũng thấp, hàng năm bị ngập nước kéo dài vào mùa lũ, cư dân canh tác nông nghiệp kém hiệu quả ...
  - Xuất phát từ các điều kiện khó khăn thực trạng, nhu cầu và định hướng phát triển Kinh tế - Xã hội của địa phương, đầu tư xây dựng Khu dân cư - Trung tâm Thương mại về hướng Đông thị trấn Tri Tôn - huyện Tri Tôn là cần thiết. Công trình hình thành sẽ là khu Trung tâm Thương mại - Dịch vụ có khu ở kết hợp kinh doanh; có khu vui chơi giải trí, thư giãn phục vụ cư dân địa phương và du khách... Là điểm đô thị hiện đại đảm bảo nhu cầu thụ hưởng về phúc lợi công cộng.
- Dự báo phát triển :
  - Dân cư địa phương phần lớn sống tập trung khá đông tại chợ thị trấn Tri Tôn, chợ Cầu Cây Me, dọc theo tỉnh lộ 948, khu dân cư Bến xe cũ - mới, dọc theo kênh Tám Ngàn, còn lại số ít khác sống rải rác theo các đường giao thông liên xã chạy ngang qua địa bàn. Trong phạm vi thực hiện dự án, hiện có 122 hộ dân (khoảng 1.300 người). Hiện





## Bản cáo bạch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang

trạng cơ cấu kinh tế tại địa bàn là: Nông nghiệp - Công nghiệp khai khoáng - Thương mại - Dịch vụ và làm thuê. Thiếu các công trình phúc lợi xã hội nên đời sống còn nhiều khó khăn, nhà cửa một số ít là nhà cấp III, còn lại phần lớn là nhà cấp IV và nhà tạm.

- Mặt khác, theo quy hoạch phát triển đô thị đến năm 2010, định hướng phát triển thị trấn Tri Tôn là thị trấn huyện lỵ, trung tâm: Chính trị, Kinh tế - Xã hội, Thương mại - Dịch vụ - Du lịch của huyện.

### Thông tin về dự án

- Tổng vốn đầu tư: 121.469.630.000 đồng.
- Hình thức đầu tư: Đầu tư mới, cải tạo, phân lô bán nền.
- Qui mô đầu tư: 312.924 m<sup>2</sup>

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	102.745	32,83
2	Đất công trình công cộng	47.293	15,12
	+ Chùa hiện hữu	2.780	0,89
	+ UBND thị trấn	1.302	0,42
	+ Khối Thương mại - Dịch vụ	29.784	9,52
	+ Khối giáo dục	6.364	2,03
	+ Khu thể dục Thể thao	7.063	2,26
3	Công viên cây xanh - Mặt nước	54.458	17,40
4	Đất giao thông	108.428	34,65
5	<b>Tổng diện tích đất dự án</b>	<b>312.924</b>	<b>100,00</b>

- Địa điểm đầu tư : Thị trấn Tri Tôn, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.
- Thời gian thực hiện dự án: 2009 – 2011.
- Tiến độ thực hiện dự án đến ngày 30/09/2010:
  - Về cơ sở pháp lý:
    - + Ngày 18/01/2005, UBND tỉnh An Giang ban hành công văn số 147/CV-UB gửi Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch & Đầu tư, Sở Tài nguyên môi trường, UBND huyện Tri Tôn, Sao Mai An Giang về việc chấp thuận địa điểm, quy mô cho Sao Mai An Giang đầu tư xây dựng khu dân cư trung tâm thương mại thị trấn Tri Tôn.
    - + Ngày 04/04/2005, UBND tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 23/CN.UB cho Sao Mai An Giang. Theo đó, Công ty được giảm 75% tiền sử dụng đất khi thực hiện đầu tư dự án.
    - + Ngày 14/11/2006, UBND tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 2265/QĐ-UBND về việc cấp phép cho Sao Mai An Giang đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Trung tâm thương mại hướng Đông thị trấn Tri Tôn, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.



- + Ngày 02/03/2007, UBND tỉnh An Giang có công văn gửi Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh về việc đồng ý cho Sở Tài Nguyên & Môi Trường lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho Sao Mai An Giang để thực hiện dự án.
- + Quyết định số 05/QĐ-STNMT ngày 09/01/2008 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư – Trung tâm thương mại thị trấn Tri Tôn.
- + Ngày 20/02/2008 UBND tỉnh An Giang có Quyết định số 242/QĐ-UBND về việc thu hồi, giao đất và cho phép Sao Mai An Giang chuyển mục đích sử dụng đất.
- Về tiến trình đền bù giải tỏa, Sao Mai An Giang đã bồi hoàn được 92% diện tích đất toàn dự án, đồng thời được UBND tỉnh An Giang ra quyết định thu hồi, giao đất tại Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 và số 275/QĐ-UBND ngày 13/02/2009.
- Công trình đến nay đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư và đã được đưa vào khai thác. Sao Mai An Giang đang tiếp tục triển khai xây dựng hạ tầng giai đoạn đầu của dự án.
- Hiện nay đã bố trí được 175 hộ tái định cư ở tại khu này.
- Các giai đoạn thực hiện:

Thời gian	Công việc
2009 - 2010	Tiếp tục bồi hoàn diện tích còn lại để tiến tới giao đất toàn dự án và xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng một nửa dự án theo phân kỳ đầu tư để đưa vào khai thác.
2010 - 2011	Hoàn thành toàn bộ dự án và khai thác.

- Hiệu quả tài chính:
  - Tổng doanh thu dự án: 209.287.000.000 đồng
  - Tổng chi phí: 149.542.000.000 đồng
  - Lợi nhuận trước thuế: 59.744.000.000 đồng
  - Thuế thu nhập doanh nghiệp: 14.936.000.000 đồng
  - Lợi nhuận sau thuế: 44.808.000.000 đồng
  - Hiện giá hiệu số thu chi NPV: 29.105.000.000 đồng
  - Lãi suất hoàn vốn nội bộ IRR: 49,92%
  - Thời gian hoàn vốn: 3 năm 6 tháng
- Tổng số tiền còn phải giải ngân là 60.000.000.000 đồng, từ các nguồn sau:

Vốn từ phát hành cổ phiếu	50.000.000.000 đồng	83,33%
Vốn tự có hiện tại của Công ty	10.000.000.000 đồng	16,67%
<b>Tổng</b>	<b>60.000.000.000 đồng</b>	<b>100%</b>

### **2.3. Đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị cao cấp Sao Mai thị trấn Tịnh Biên, Huyện Tịnh Biên, An Giang**

#### **Sự cần thiết và yếu tố đảm bảo thực hiện đầu tư**



- Sự cần thiết đầu tư:
  - Những năm gần đây mức sống của dân cư trong huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang ngày càng nâng cao. Trên địa bàn đã có sự chuyển hướng dần từ nông nghiệp sang hoạt động kinh doanh thương mại-dịch vụ, do đó, việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, sắp xếp lại các hộ dân thống nhất theo quy hoạch xây dựng tại địa phương là cấp thiết.
  - Mặt khác, trong những năm vừa qua, Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang đã ban hành nhiều văn bản quy định chính sách khuyến khích đầu tư, đặc biệt ưu đãi ở lĩnh vực xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu, tuyến, cụm dân cư trong địa bàn toàn tỉnh.
  - Hơn thế nữa, khu đất quy hoạch xây dựng được duyệt với diện tích 203.124 m<sup>2</sup> thuộc địa bàn thị trấn Tịnh Biên, huyện Tịnh Biên, phía Bắc giáp đường Xuân Tô 1; phía Nam giáp đất ruộng; phía Đông giáp đường Xuân Tô 1 và phía Tây giáp Tỉnh lộ 955 (kênh Vĩnh Tế). Khu đất này phần lớn là ruộng thấp, mùa lũ ngập nước, dân cư chưa tập trung. Do vậy, để cải tạo môi trường sống, cải tạo bộ mặt mỹ quan đô thị cho toàn thị trấn Tịnh Biên, việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị cao cấp Sao Mai, thị trấn Tịnh Biên, huyện Tịnh Biên là cấp thiết.
- Dự báo phát triển :
  - Thị trấn Tịnh Biên cách cửa khẩu quốc tế Tịnh Biên khoảng 02 km, cửa khẩu này nối với Quốc lộ 02 cách thủ đô PhnomPênh – Campuchia 120 km đường bộ, từ đây có thể đi đến các nước trong khu vực Đông Nam Á như Thái Lan, Lào, Malaysia dễ dàng.
  - Ngoài ra, đây còn là nơi trung tâm đi về các khu du lịch trọng điểm trong Tỉnh như: Lâm Viên Núi Cấm, đồi Túc Dục, rừng trà Trà Sư, nhà mồ Ba Chúc, Núi Sam - thị xã Châu Đốc...
  - Khu đô thị cao cấp Sao Mai nằm trong thị trấn Tịnh Biên và gần khu đất qui hoạch xây dựng Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Hành chính của huyện đang trong quá trình xây dựng hoàn thành. Đây là những điều kiện thuận lợi tạo nên sức hút đối với người dân đô thị, giúp cho khu dân cư có thể phát triển tốt.

### **Thông tin về dự án**

- Tổng vốn đầu tư : 65.138.590.000 đồng.
- Hình thức đầu tư: Đầu tư mới cơ sở hạ tầng, phân lô bán nền.
- Qui mô xây dựng: 203.124 m<sup>2</sup>

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	78.477	38,64
2	Nhà hàng - khách sạn	24.472	12,05
3	Giao thông + đê bao	83.872	41,29
4	Công viên cây xanh	16.303	8,03
	<b>Tổng diện tích</b>	<b>203.124</b>	<b>100,00</b>

- Địa điểm đầu tư: Thị trấn Tịnh Biên, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang.
- Tiến độ thực hiện dự án đến ngày 30/09/2010:
  - Về cơ sở pháp lý:



## Bản cáo bạch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang

- + Ngày 16/02/2006, UBND tỉnh An Giang có văn bản số 458/UBND-XDCB về việc chấp thuận địa điểm, qui mô cho Sao Mai An Giang đầu tư xây dựng Khu đô thị cao cấp Sao Mai tại thị trấn Tịnh Biên.
- + Ngày 03/10/2006 UBND tỉnh An Giang có Quyết định số 1965/QĐ-UBND về việc cấp phép đầu tư cho Sao Mai An Giang xây dựng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư cao cấp Sao Mai, thị trấn Tịnh Biên, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang.
- + Quyết định số 184/QĐ-STNMT ngày 26/11/2007 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị cao cấp Sao Mai thị trấn Tịnh Biên, tỉnh An Giang.
- + Ngày 16/10/2008 UBND tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 2149/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao đất cho Sao Mai An Giang đầu tư dự án.
- Sao Mai An Giang đã thực hiện xong việc đền bù giải phóng mặt bằng và được UBND tỉnh An Giang giao đất theo Quyết định số 2149/QĐ-UBND ngày 16/10/2008.
- Hiện nay, dự án đang triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông, cấp thoát nước, cấp điện. Tình hình thực hiện cụ thể của dự án như sau:
  - + Đã hoàn thành toàn bộ cơ sở hạ tầng (giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện) của giai đoạn I (7,713 ha), giai đoạn II (8,894 ha) của dự án chiếm khoảng 70% diện tích dự án. Đang đưa vào khai thác và kinh doanh.
  - + Đang triển khai thi công tiếp tục phần san lấp mặt bằng của giai đoạn III và IV của dự án. Dự kiến đến cuối quý II/2011 hoàn thành cơ sở hạ tầng của 2 giai đoạn trên.
- Các giai đoạn thực hiện:

Thời gian	Công việc thực hiện
2009 - 2010	Hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật hơn một nửa dự án theo phân kỳ đầu tư và đưa vào khai thác.
2010 - 2011	Hoàn thành toàn bộ dự án và khai thác.

- Hiệu quả tài chính:
  - Tổng doanh thu dự án: 130.981.856.000 đồng
  - Tổng chi phí: 88.923.503.000 đồng
  - Lợi nhuận trước thuế: 42.058.353.000 đồng
  - Thuế thu nhập doanh nghiệp: 10.514.588.250 đồng
  - Lợi nhuận sau thuế: 31.543.764.750 đồng
  - Hiện giá hiệu số thu chi NPV: 20.990.005.000 đồng
  - Chỉ số hoàn vốn nội bộ IRR: 33,51%
  - Thời gian hoàn vốn dự kiến: 3 năm 7 tháng
- Tổng số tiền còn phải giải ngân là 31.000.000.000 đồng, từ các nguồn sau:

Vốn từ phát hành cổ phiếu	30.000.000.000 đồng	96,77%
Vốn tự có hiện tại của Công ty	1.000.000.000 đồng	3,23%
<b>Tổng</b>	<b>31.000.000.000 đồng</b>	<b>100%</b>



**3. Cam kết tài trợ bổ sung của ngân hàng và nguồn vốn hỗ trợ ngoài nguồn vốn phát hành cổ phiếu**

Để thực hiện đầu tư vào các dự án nêu trên, ngoài nguồn vốn phát hành cổ phiếu, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang dự kiến hỗ trợ từ doanh thu của các dự án đã hoàn thành hoặc vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn chi nhánh An Giang (SCB An Giang).



**VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Việc huy động vốn lần này được thực hiện từ việc phát hành thêm cổ phiếu. Tổng vốn huy động (dự kiến) là 203.200.000.000 đồng để sử dụng cho các mục đích sau:

**Bảng 27: Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

*Đơn vị: 1.000.000 đồng*

STT	Đối tượng sử dụng vốn	Tổng vốn đầu tư đã được phê duyệt	Số tiền đã giải ngân	Số tiền còn phải giải ngân	
				Vốn từ phát hành cổ phiếu	Vốn tự có
1	Dự án Khu dân cư Sao Mai tại thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang	95.000	41.000	50.000	4.000
2	Dự án Khu dân cư - Trung tâm thương mại về hướng Đông thị trấn Tri Tôn, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang	121.000	61.000	50.000	10.000
3	Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị cao cấp Sao Mai tại thị trấn Tịnh Biên, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang	65.000	34.000	30.000	1.000
4	Bổ sung nguồn vốn kinh doanh			73.200	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>281.000</b>	<b>136.000</b>	<b>203.200</b>	

*(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang)*



**Phương án xử lý trong trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu đăng ký chào bán**

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo dự kiến, để thực hiện những dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy tình hình thực tế, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang dự kiến bổ sung vốn cho các dự án theo hướng điều chỉnh tỷ lệ vốn vay đối ứng.





## **VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN**

### **Tổ chức tư vấn**

---

#### **Công ty Cổ phần chứng khoán Thăng Long**

Điện thoại: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601

Địa chỉ: 273 Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam

Website : [www.thanglongsc.com.vn](http://www.thanglongsc.com.vn)



### **Tổ chức kiểm toán**

---

Báo cáo Kiểm toán năm 2008 và 2009 được kiểm toán bởi:

#### **Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam**

Địa chỉ: Số 29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84 – 8) 3820 5944 Fax: (84 – 8) 3820 5942

Website: [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)



## **IX. PHỤ LỤC**

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. Phụ lục II: Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang;
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009;
4. Phụ lục IV: Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2010 ;
5. Phụ lục V: Sơ yếu lý lịch các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng;
6. Phụ lục VI: Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông chấp thuận việc chào bán cổ phiếu và thông qua phương án khả thi về việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán;
7. Phụ lục VII: Quyết định phê duyệt Phương án khả thi của dự án và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán;
8. Phụ lục VIII: Tài liệu pháp lý liên quan đến các dự án
9. Phụ lục IX: Hợp đồng tư vấn phát hành cổ phiếu ra công chúng;
10. Phụ lục X: Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang phê duyệt Hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng.



*An Giang, ngày ... tháng ... năm 2010*

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG  
KHOÁN THĂNG LONG**

**Tổng Giám đốc**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY  
DỰNG SAO MAI TỈNH AN GIANG**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng  
Giám đốc**

**LÊ ĐÌNH NGỌC**

**LÊ THANH THUẬN**

**Giám đốc tài chính**

**NGUYỄN HOÀNG SANG**

**Kế toán trưởng**

**LÊ THỊ PHƯƠNG**

**Trưởng Ban kiểm soát**

**ĐINH HOÀI AN**