

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

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



An Dương Thảo Điền

Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh: số 4103007249 do Sở Kế Hoạch & Đầu Tư TPHCM (lần đầu ngày 10/7/2007, thay đổi lần 04 số 0305087904 ngày 02/8/2012)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
(Quyết định niêm yết số: do Sở Giao dịch Chứng khoán
Tp.Hồ Chí Minh cấp ngàytháng.... năm)

TỔ CHỨC TƯ VẤN :

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt (VCSC)

**VIET CAPITAL
SECURITIES**

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

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

Trụ sở chính: 10B Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: (84-8) 62754816 Fax: (84-8) 38442194 Website: www.adtdgroup.com

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT (VCSC)

Trụ sở chính: Tháp tài chính Bitexco, lầu 15, 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84-8) 3914 3588 Fax: (84-8) 3914 3209 Website: www.vcsc.com.vn

Trụ sở mở rộng: Số 136 Hàm Nghi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Chi nhánh Hà Nội: 109 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 6262 6999 Fax: (84-4) 6278 2688

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ và tên: **ĐỖ NGUYỄN TUYẾT VÂN**

Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT kiêm kế toán tổng hợp

Điện thoại liên hệ: 08 62752316

M C L C

I.	CÁC NHÂN T R I RO	4
1.	R i ro kinh t	4
2.	R i ro c thù ngành.....	4
4.	R i ro lu t pháp	6
5.	R i ro khác	6
II.	NH NG NG ICH U TRÁCH NHI M CHÍNH IV IN IDUNG B N CÁO B CH	6
1.	T ch c niêm y t - CÔNG TY C PH N U T TH NG M I B T NG S N AN D NG TH O I N.....	6
2.	T ch c t v n - CÔNG TY C PH N CH NG KHOÁN B N VI T	7
III.	CÁC KHÁI NI M	7
IV.	TÌNH HÌNH VÀ C I M C AT CH C NIÊM Y T	8
1.	Tóm t t quá trình hình thành và phát tri n.....	8
2.	C c ut ch c c a Công ty	11
3.	C c u b máy qu n lý c a Công ty	12
4.	Danh sách c ông n m gi trên 5% v n c ph n c a Công ty, danh sách c ông sáng l p và t l n m gi , c c u c ông.	14
4.1.	Danh sách c ông n m gi trên 5% v n c ph n c a Công ty t i th i i m 20/12/2012:.....	14
4.2.	Danh sách c ông sáng l p và t l n m gi :	14
4.3.	C c u c ông c a Công ty t i th i i m 20/12/2012 :	15
5.	Danh sách nh ng công ty m , công ty con c a t ch c ng ký niêm y t, nh ng công ty mà t ch c ng ký niêm y t ang n m gi quy n ki m soát ho c c ph n chi ph i, nh ng công ty n m quy n ki m soát c ph n chi ph i i v i t ch c ng ký niêm y t.....	16
5.1.	Danh sách Công ty m c a Công ty: Không có.....	16
5.2.	Danh sách nh ng công ty con c a Công ty: Không có	16
5.3.	Danh sách Công ty liên doanh, liên k t:.....	16
6.	Ho t ng kinh doanh.....	17
7.	Báo cáo k t qu ho t ng kinh doanh trong 2 n m g n nh t	39
7.1.	Tóm t t m t s ch tiêu v ho t ng s n xu t kinh doanh c a Công ty trong 2 n m 2010, 2011 và 9 tháng u n m 2012.	39
7.2.	Nh ng nhân t nh h ng n ho t ng s n xu t kinh doanh c a Công ty trong n m báo cáo	40
7.2.1.	Thu n l i:	40
7.2.2.	Khó kh n:	41
8.	V th c a Công ty so v i các công ty trong c ùng ngành	41

9.	Chính sách i v i ng i lao ng	45
10.	Chính sách c t c	46
11.	Tình hình ho t ng tài chính	47
12.	H i ng qu n tr , Ban T ng giám c, Ban ki m soát, K toán tr ng, Thành viên H i ng qu n tr	51
13.	Tài s n c nh t i th i i m 30/09/2012	61
14.	K ho chl i nh u n, c t c giai o n 2012-2014	63
15.	ánh giá c at ch ct v n v k ho chl i nh u n và c t c.....	65
16.	Thông tin v nh ng cam k t ch a th chi n c at ch c niêm y t.....	66
17.	Các thông tin, các tranh ch p ki n t ng liên quan t i Công ty mà có th nh h ng n giá ch ng khoán niêm y t.....	66
18.	Thông tin gi i trình báo cáo tài chính ki m toán	66
1.	Lo ic phi u: C phi u ph thông	68
2.	M nh giá: 10.000 ng/cp	68
3.	T ng s c phi u niêm y t: 35.000.000 c phi u	68
4.	S l i ng c phi u b h n ch chuy n nh ng theo quy nh: 5.256.500 c ph n... 68	
5.	Giá niêm y t d ki n: 12.000 ng/cp	68
6.	Ph ng pháp tính giá:	68
7.	Gi i h nt l n m gi i v i nh à ut n c ngoài.....	71
8.	Các lo i thu có liên quan:.....	71
VI.	CÁC I TÁC LIÊN QUAN N VI C NIÊM Y T.....	73
1.	T ch c niêm y t.....	73
2.	T ch c ki m toán.....	73
3.	T ch ct v n niêm y t.....	73
PH	L C.....	73

I. CÁC NHÂN T R I RO

1. R i ro kinh t

- M c t ng tr ng c a n n kinh t là m t nhân t quan tr ng quy t nh t c t ng tr ng c a ngành kinh doanh b t ng s n nh c n h dch v , a c, xây d ng ... M t n n kinh t t ng tr ng m nh và n nh s kéo theo nhu c u t , nhà , c n h , v n phòng, cao c gia t ng. Do v y, t c và vi c duy trì t ng tr ng kinh t c a Vi t Nam có tác ng m nh m n vi c kinh doanh b t ng (B S), th tr ng c n h dch v , u t xây d ng công trình, công nghi p và dân d ng.
- Tình hình kinh t trong n c b t n t sau cu c kh ng ho ng kinh t toàn c u. Trong n m 2010, m c thâm h t ngân sách và l m phát cao. M c b i chi ngân sách n m 2010 m c 5,6% GDP và l m phát m c 11,8%. Tuy nhiên, t l t ng tr ng GDP n m 2010 v n v t m c t ng tr ng m c tiêu và t 6,78% (m c tiêu c a Chính ph là 6,5%). N m 2011, t ng tr ng GDP t kho ng 5,89%, v n duy trì t c t ng tr ng và gi m nh so v i cùng k n m 2010. N m 2012 t c t ng tr ng n n kinh t là 5,2%, bên c nh ó nh ng b t n c a n n kinh t v mô r t l n, th tr ng ti n t di n bi n ph c t p.
- Th tr ng b t ng s n c ng ph thu c l n vào ng thái c a chính sách ti n t , tín d ng. T cu i n m 2009, khi NHNN có tín hi u ki m soát t c t ng tr ng tín d ng, th tr ng b t ng s n b thu h p ngu n v n. ây c ng là y u t r i ro cho ngành b t ng s n nói chung, An D ng Th o i n nói riêng khi các chính sách tín d ng th ng xuyên bi n ng. Tuy nhiên, trong n m 2012 hàng lo t các chính sách c c u t ch c tài chính, h lãi su t c ng gi m áp l c ph n nào so v i n m 2011. ng th i, dù th tr ng b t ng s n gi m nh ng m t s phân khúc b t ng s n, nh phân khúc cho thuê c n h dch v c a An D ng Th o i n v n còn i t ng có nhu c u th c s . ây s là i m sáng cho các doanh nghi p có dòng s n ph m áp ng nhu c u th c s c a th tr ng.

2. R i ro c thù ngành

- Trong nh ng n m qua th tr ng b t ng s n Vi t Nam ã tr i qua nhi u th i k khác nhau và có nhi u bi n ng. Th tr ng còn khó kh n do n n kinh t th gi i v n t i p t c b t n, tình hình kinh t v mô trong n c t ng tr ng th p, l m phát m c cao, chính sách ti n t v n b th t ch t nh ã nêu trên, tâm lý nhà u t bi quan và ng ngoài th tr ng. Nh ng y u t này có liên h m t thi t v i ngành B S và tác ng tiêu c c t i th tr ng b t ng s n, gây r i ro cho các d án B S khi không th thi công vì thi u v n, các nhà u t không t i p t c u t .

iv i An D ng Th o i n, các d án h u nh ã hoàn t t và em l i dòng ti n n nh cho Công ty. Bên c nh ó, dòng s n ph m c a Công ty là cung c p c n h d ch v cho thuê quy mô v a và nh và bi t th bi t l p, v i c thù là dòng ti n dành cho d án không l n. Chính vì v y, v i ti m l c tài chính s n có và dòng ti n thu v t các d án ã hoàn thành giúp Công ty m b o v v n cho vi c phát tri n các d án.

- *R i ro chi phí n bù gi i phóng m t b ng và ti n th c hi n d án:* các doanh nghi p trong ngành B S th ng g p r i ro iv i chi phí n bù gi i phóng m t b ng. Vi c t ng giá n bù hay nh ng v ng m c làm ch m ti n n bù s làm ch m ti n d án, làm t ng chi phí và gi m l i nhu n c a doanh nghi p. Trong ho t ng xây d ng c b n ti p theo giai o n n bù gi i t a, th i gian thi công c a các công trình th ng kéo dài, vi c nghi m thu, bàn giao c th c hi n t ng ph n và hi n nay c bi t là tình tr ng gi i ngân v n th ng ch m, quá trình hoàn t t h s thi công gi a các nhà th u và ch u t th ng m t nhi u th i gian. Do v y, nh ng y u t này ã nh h ng nh t nh n k t qu ho t ng kinh doanh c a doanh nghi p.

iv i An D ng Th o i n, do Công ty s h u 100% qu t s ch nên h u nh không có r i ro trong vi c n bù gi i phóng m t b ng. Các d án c a Công ty ã hoàn thành và em l i dòng ti n n nh cho Công ty, bên c nh ó các d án ang xây d ng (Midpoint Court) c ng s hoàn thành vào quý 4/2013. Do ó, ti n th c hi n d án c ng nh k ho ch xây d ng d án u c Công ty ch ng ki m soát. Khi tình hình ch a thu n l i, Công ty ch ng cho thuê l i các v trí t ch a xây d ng nh m mang l i m t ph n doanh thu cho Công ty.

- *R i ro c nh tranh:* các doanh nghi p tham gia vào ngành b t ng s n, doanh nghi p trong n c và doanh nghi p n c ngoài, trong nh ng n m g n ây gia t ng m nh m , i kèm theo ó là ngu n cung s n ph m ra th tr ng c ng gia t ng, c bi t là th tr ng c n h cao c p, v n phòng cho thuê. ây là nh ng r i ro cho các công ty trong ngành b t ng s n nói chung và An D ng Th o i n nói riêng.

Tuy nhiên, An D ng Th o i n ã xác nh h ng i riêng c a mình v dòng s n ph m c n h d ch v cao c p. Công ty ã th c hi n t khâu u t , xây d ng n qu n lý v n hành các d án mà Công ty u t . Bên c nh ó, Công ty còn phát tri n m nh d ch v qu n lý v n hành các tòa cao c, c n h d ch v cao c p cho các nhà u t l n trên toàn qu c.

ây là m ng d ch v b nh h ng th p nh t so v i các m ng kinh doanh B S khác.

- *R i ro v tính thanh kho n:* hi n th tr ng B S ã và ang i vào giai o n sàng l c và i u ch nh. Th tr ng b t ng s n bao g m các m ng nh th tr ng cho thuê v n phòng; th tr ng nhà bán, t n n, bi t th ; th tr ng cho thuê trung tâm bán l ; th tr ng cho thuê c n h d ch v h u h t u có m c thanh kho n th p trong t tình hình hi n nay. i u này nh h ng m nh m n tình hình kinh doanh c a các doanh nghi p trong ngành.

Công ty phát triển m ng th tr ng c n h d ch v cao c p, ây là m ng có bi n ng th p so v i các m ng kinh doanh B S khác. Bên c nh ó, Công ty ã có m i quan h ch t ch v i các t ch c kinh doanh qu n lý B S có uy tín giúp s n ph m d ch v c a Công ty luôn tt l l p y cao.

- *R i ro v i c chi tr c t c*: Ho t ng trong m ng kinh doanh c thù là B t ng s n, An D ng Th o i n không tránh kh i giai o n ut ban u nhi u khó kh n, ây là th i gian Công ty ph i ch p nh n chi phí giá v n l n nh ng doanh thu mang l i không cao, i u này nh h ng tr c ti p n c t c c a các c ông Công ty. N m 2010 v à 2011, Công ty chú tr ng ut vào các d án D án Th o i n Midpoint; D án Glendwood Apartment; D án Glenwood INN. Trên c n c ho t ng ut nh v y, H i ng qu n tr Công ty ã trình i h i ng c ông ph ng án không chi tr c t c trong giai o n này và ã c i h i ng c ông th ng niên thông qua trong Ngh quy t s 010411/NQ-H C ngày 15/4/2011 và s 010412/NQ-H C ngày 15/4/2012. D ki n b t ut n m 2012 tr i, khi các d án này mang l i doanh thu n nh cho Công ty, Công ty s th c hi n chi tr c t c cho các c ông.

4. R i ro lu t pháp

- Là doanh nghi p ho t ng theo hình th c công ty c ph n và niêm y t trên th tr ng ch ng khoán Công ty s ch u s i u ch nh c a Lu t Ch ng Kho án, các quy nh c a y ban ch ng khoán Nhà n c và S Giao d ch ch ng khoán TP. H Chí Minh.
- Do Công ty ho t ng trong ngành B S nên r i ro v các v n liên quan n ho t ng kinh doanh b t ng s n.... N u h th ng nh ng quy nh pháp lý ch a nh t quán, i u ch nh th ng xuyên làm gi m quá trình ut , th c hi n tri n khai d án và quá trình kinh doanh c a Công ty.

5. R i ro khác

Các r i ro khác là nh ng r i ro b t kh kháng không th l ng tr c c nh thiên tai, d ch b nh, h a ho n, chi n tranh.v.v.. n u x y ra s gây thi t h i áng k v tài s n, con ng i do ó không tránh kh i nh h ng tr c ti p ho c gián ti p n ho t ng s n xu t kinh doanh c a Công ty.

II. NH NG NG I CH U TRÁCH NHI M CHÍNH IV I N I DUNG B N CÁO B CH

1. T ch c niêm y t - CÔNG TY C PH N UT TH NG M I B T NG S N AN D NG TH O I N

Ông Nguy n Nhân B o

Ch c v : Ch t ch H QT kiêm T ng giám c

Bà D ng Thùy Linh

Ch c v : K toán tr ng

Bà Kh u Th Xuân Anh

Ch c v : Tr ng Ban Kí m soát

Chúng tôi m b o r ng các thông tin và s li u trong B n cáo b ch này là phù h p v i th c t mà chúng tôi c bi t, ho c ã i u tra, thu th p m t cách h p lý.

2. T ch c t v n - CÔNG TY C PH N CH NG KHOÁN B N VI T

Ông Hu nh Richard Lê Minh Ch c v : Phó Giám c

Theo Quy t nh y quy n s : 13/2012/Q .VCSC ngày 14/06/2012 c a i di n pháp lu t Ông: Tô H i – Ch c v : T ng giám c

B n cáo b ch này là m t ph n c a h s ng ký niêm y t do Công ty C ph n ch ng khoán B n Vi t tham gia l p trên c s h p ng t v n v i Công ty CP u T Th ng M i B t ng S n An D ng Th o i n. Chúng tôi m b o r ng vi c phân tích, ánh giá và l a ch n ngôn t trên B n cáo b ch này ã c th c hi n m t cách h p lý, c n tr ng d a trên c s các thông tin và s li u do Công ty CP u T Th ng M i B t ng S n An D ng Th o i n cung c p.

III. CÁC KHÁI NI M

Công ty	Công ty CP u T TMB S An D ng Th o i n
An D ng Th o i n	Công ty CP u T TMB S An D ng Th o i n
T ch c niêm y t	Công ty CP u T TMB S An D ng Th o i n
VCSC	Công ty c ph n ch ng khoán B n Vi t
n v t v n	Công ty c ph n ch ng khoán B n Vi t
UBCKNN	y ban Ch ng khoán Nhà N c
SGDCK	S Giao d ch Ch ng khoán
Tp.HCM	Thành ph H Chí Minh
H QT	H i ng qu n tr
H C	i h i ng c ông
UBND	y Ban Nhân Dân
TNDN	Thu nh p doanh nghi p
CN KKD	Ch ng nh n ng ký kinh doanh
QSD	Quy n s d ng t
B S	B t ng s n

IV. TÌNH HÌNH VÀ C I M C A T C H C NIÊM Y T**1. Tóm t t quá trình hình thành và phát tri n****1.1. T ng quan**

Tên g i doanh nghi p: **CÔNG TY C PH N U T TH NG M I B T NG S N
AND NG TH O I N**

Tên vi t t t: **CÔNG TY C PH N AND NG TH O I N**

Logo:



h a ch công ty: 10B S ng Nguy t Ánh, Ph ng B n Thành, Qu n 1, TPHCM

Chi nhánh Công ty: 248A Nguy n V n H ng, Ph ng Th o i n, Qu n 2, TPHCM

i n tho i: (84-8) 62754816

Fax: (84-8) 38442194

Website: www.adtdgroup.com

Email: info@adtdgroup.com

V n i u l : 350.000.000.000 ng

Gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh s : 0305087904 do S K Ho ch & u T TPHCM

c p l n th 04 ngày 02 tháng 08 n m 2012

Ngành ngh kinh doanh:

- Kinh doanh nhà.
- u t xây d ng k t c u h t ng khu công nghi p .
- u t xây d ng, kinh doanh khu dân c , khu du l ch và khu vui ch i gi i trí; công trình công c ng.
- Xây d ng công trình dân d ng, công nghi p.
- Cho thuê du thuy n.
- i lý, môi gi i, u giá (tr môi gi i b t ng s n).
- V n t i hành khách ven bi n và vi n d ng.
- V n t i hàng hóa ng th y n i a.
- V n t i hành khách ng th y n i a.
- Ho t ng liên quan t i v n t i hành khách, ng v t ho c hàng hóa b ng ng th y.
- Ho t ng c a c ng bi n, c ng sông, b n tàu, c u tàu. Ho t ng hoa tiêu, lai d t, a tàu c p b n. Ho t ng c a tàu, xà lan, lash, ho t ng c u h .
- Mua bán thi t b ph tùng, hàng trang trí n i th t, g gia d ng, hàng kim khí i n máy, ô tô, xe máy và ph tùng.
- Xây d ng các công trình th thao ngoài tr i.
- Gi t là, làm s ch các s n ph m d t và lông thú.
- V sinh chung nhà c a.

- V sinh bên ngoài cho t t c các công trình, bao g m các v n phòng, nhà máy, c a hàng, c quan và các khu nhà a m c tiêu khác. V sinh b b i ho c b o d ng. D ch v t y u và ti t trùng.
- D ch v ch m sóc và duy trì c nh quan.
- B b i và sân v n ng.
- Ho t ng c a các câu l c b th thao.
- B o d ng, s a ch a ô tô và xe có ng c khác (tr gia công c khí, tái ch ph th i, xi m i n t i t r s).
- B o d ng và s a ch a mô tô, xe máy (tr gia công c khí, tái ch ph th i, xi m i n t i t r s).
- S a ch a và b o d ng ph ng ti n v n t i (tr ô tô, mô tô, xe máy và xe có ng c khác) (tr gia công c khí, tái ch ph th i, xi m i n t i t r s).
- Bán buôn n c hoa, hàng m ph m và ch ph m v sinh (tr d c ph m).
- Cung c p d ch v n u ng theo h p ng không th ng xuyên v i khách hàng (ph c v t i c, h i h p, ám c i...).
- Cho thuê thi t b th thao, vui ch i gi i trí.

1.2. Tóm t t quá trình hình thành và phát tri n

- Công ty Cp u T Th ng M i B t ng S n An D ng Th o i n c thành l p d i hình th c là Công Ty C ph n vào n m 2007 theo Gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh s : 4103007249 do S k ho ch & u t TPHCM c p ngày 10/07/2007 v i v n i u l 32 t ng. N m 2010, Công ty t ng v n i u l t 32 t ng lên 100 t ng. n th i i m hi n nay v n i u l công ty là 350 t ng.
- K t khi thành l p, công ty không ng ng gia t ng thêm các qu t s ch, phát tri n các d án có tính kh thi và mang l i dòng ti n n nh, h ng t i 1 doanh nghi p phát tri n B S chuyên nghi p, i u trong l nh v c d ch v , cho thuê, qu n lý B S....

1.3. Quá trình t ng v n

N m phát hành	Các l n t ng v n	V L t ng thêm (ng)	V L sau khi t ng (ng)	Hình th c t ng v n
	V n i u l ban u	32.000.000.000		
2010	T ng thêm	68.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành cho c ông hi n h u
2012		250.000.000.000	350.000.000.000	Phát hành cho c ông hi n h u

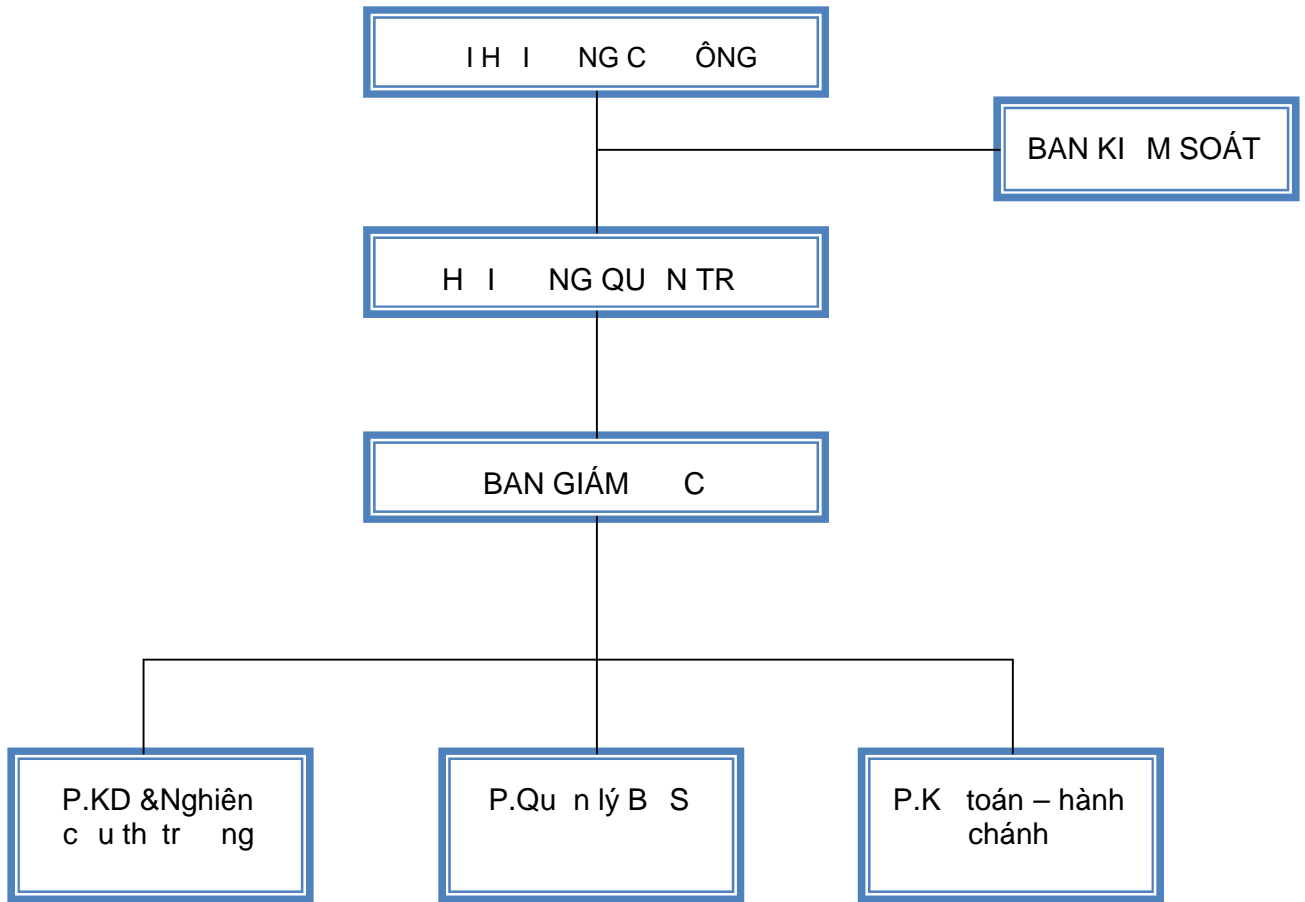
Ng u n: An D ng Th o i n

D a theo Ngh quy t i h i ng c ông s 010610/NQ/2010 ng ày 10/06/2010, ng ày 22/06/2010 Công ty ã th c hi n vi c phát hành c phi u t ng v n t 32 t lên 100 t ng thông qua hình th c góp v n b ng ti n m t, ng th i ng ày 25/06/2010 Công ty c ng ã th c hi n vi c thay i ng ký kinh doanh v i s v n ng ký m i là 100 t ng. Tuy nhiên n th i i m 31/12/2010 v n i u l th c góp c a Công ty m i ch là 85 t ng. Vì v y, trong Báo cáo tài chính cho n m tài chính k t thúc n m 2010 Công ty ch th hi n s v n th c góp là 85 t ng theo úng Chu n m c k toán Vi t Nam. n n m 2011 Công ty t ng v n l ên 100 t ng theo úng quy t nh t ng v n, phù h p v i ng ký kinh doanh.

D a theo Ngh quy t c a i h i ng c ông s 010712/NQ/2012 ng ày 30/07/2012, Ngh quy t c a H i ng qu n tr s 020712/NQ/2012 ng ày 31/07/2012 và Gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh thay i l n 04 ng ày 02/08/2012, Công ty th c hi n phát hành c phi u cho c ông hi n h u t ng v n t 100 t ng lên 350 t ng thông qua hình th c góp v n b ng ti n m t (63.012.500.000 ng) và b ng tài s n là quy n s d ng t (186.987500.000 ng)

n ng ày 6/11/2012, Công ty ã i u ki n tr thành công ty i chúng có v n i u l trên 10 t ng và trên 100 c ông nên ã ng ký công ty i chúng và c ch p thu n theo công v n s 4300/UBCK-QLPH ban hành ng ày 06/11/2012 c a y ban ch ng khoán Nhà n c.

2. C c ut ch cc a Công ty



3. C c u b máy qu n lý c a Công ty

H i i ng C ông

H i i ng C ông bao g m t t c các c ông có quy n bi u quy t, là c quan quy t nh cao nh t c a Công ty. H i i ng C ông có quy n b u, b ãi nhi m thành viên H i i ng qu n tr, thành viên Ban ki m soát. H i i ng C ông có quy n xem xét và x lý các vi ph m c a H i i ng qu n tr, Ban ki m soát gây thi t h i cho Công ty v à c ông Công ty, quy t nh t ch c l i ho c gi i th công ty v à thông qua nh h ãng phát tri n c a Công ty.

H i i ng qu n tr

H i i ng qu n tr là c quan qu n lý công ty g m 5 (n m) thành viên do H i i ng C ông b u ho c mi n nhi m. H i i ng qu n tr là c quan qu n lý cao nh t c a Công ty, qu n tr Công ty gi a hai k i H i i ng c ông. H i i ng qu n tr i di n cho c ác c ông, có toàn quy n nhân danh Công ty quy t nh m i v n liên quan n m c ích, quy n l i c a Công ty, tr nh ng v n thu c th m quy n c a H i i ng c ông. Danh sách H i i ng qu n tr hi n t i nh sau:

<i>Ông Nguy n Nhân B o</i>	<i>Ch tch H QT</i>
<i>Ông Nguy n Gia B o</i>	<i>Phó Ch tch H QT</i>
<i>Ông Nguy n H i Thanh Bình</i>	<i>Thành viên H QT</i>
<i>Ông Nguy n Xuân Giao</i>	<i>Thành viên H QT</i>
<i>Bà Nguy n Tuy t Vân</i>	<i>Thành viên H QT</i>

Ban ki m soát

Ban ki m soát bao g m 3 (ba) thành viên, do H i i ng C ông b u ra. Ban ki m soát có nhi m v ki m tra tính h p lý, h p pháp trong i u h ành ho t ãng kinh doanh, ki m tra báo cáo tài chính c a Công ty. Ban ki m soát ho t ãng c l p v i H i i ng qu n tr v à Ban T ãng Giám c. Danh sách Ban ki m soát hi n t i nh sau:

<i>Bà Kh u Th Xuân Anh</i>	<i>Tr ãng BKS</i>
<i>Ông Nguy n Công Danh</i>	<i>Thành viên BKS</i>
<i>Bà Tr ãng Th Ng c Y n</i>	<i>Thành viên BKS</i>

Ban T ãng Giám c

Ban T ãng Giám c Công ty bao g m 1 T ãng Giám c, 1 Phó T ãng Giám c. T ãng giám c c H i i ng qu n tr y quy n, là ng i i di n theo pháp lu t c a Công ty, i u h ành m i ho t ãng hàng ngày c a Công ty và ch u trách nhi m tr c H QT v vi c th c hi n các quy n và nhi m v c giao. Danh sách Ban T ãng Giám c hi n t i nh sau:

<i>Ông Nguy n Nhân B o</i>	<i>T ãng Giám c</i>
<i>Ông Nguy n H i Thanh Bình</i>	<i>Phó T ãng Giám c</i>

Nhi m v ch c n ng các phòng ban

Phòng Kinh doanh và nghiên c u th tr ng

- Xây d ng chi n l c kinh doanh t ng th cho Công ty
- Tìm i tác kinh doanh
- Khai thác các d ch v kinh doanh sau khi d án u t ã hoàn thành
- Cung c p các tài li u ph c v cho vi c kinh doanh c a Công ty
- Ti p th các ngành hàng, s n ph m c a Công ty
- Nghiên c u ách giá th tr ng
- Xây d ng chi n l c phát tri n s n ph m và qu ng bá s n ph m
- Qu n lý c p nh t thông tin website
- Là b ph n cung c p thông tin ra bên ngoài c a Công ty

Phòng k toán – hành chính

• **Phòng Tài chính K toán**

- Ho ch nh chính sách u t
- D toán và qu n lý ngân sách
- Chính sách tài chính, huy ng v n, quan h ngân hàng
- Phân tích, ách giá k t qu ho t ng kinh doanh; Chính sách phân ph i thu nh p
- Th c hi n các bi n pháp r i ro v tài chính, phân tích r i ro, l p k ho ch qu n lý r i ro
- Th c hi n các nghi p v k toán; Th c hi n công tác b o lãnh ngân hàng
- L p k ho ch kinh doanh và phát tri n t ng h p cho Công ty
- Tham m u cho ban lãnh o trong vi c xây d ng và hoàn thi n chi n l c phát tri n Công ty

• **Phòng Nhân s - Hành chính**

- Xây d ng n i quy, quy ch làm vi c
- Xây d ng chính sách, ch cho nhân s
- Qu n lý lao ng
- Xây d ng k ho ch phát tri n ngu n nhân l c
- xu t các ch l ng th ng
- Ch m lo i s ng v t ch t, tinh th n
- Qu n lý b o v , trang thi t b c s h t ng, v n phòng
- Qu n lý m ng thông tin n i b , i u ph i giao nh n v n th , b u ph m
- Qu n lý h s , bi u m u, v n phòng ph m

Phòng Qu n lý B t ng s n

- Qu n lý t t c các b t ng s n thu c quy n s d ng và quy n s h u c a Công ty
- Cung c p các tài li u ph c v cho vi c kinh doanh c a Công ty

4. Danh sách c ông n m gi trên 5% v n c ph n c a Công ty, danh sách c ông sáng l p và t l n m gi , c c u c ông.

4.1. Danh sách c ông n m gi trên 5% v n c ph n c a Công ty t i th i i m 20/12/2012:

TT	C ông l n	S KKD/ S CMND	á ch	S c ph n (cp) (*)	T l n m gi /V L(%)
1	Nguy n Gia B o	022014605	100 Th ch Th Thanh, P.Tân nh, Q1, TPHCM	2.800.000	8,00%
2	Nguy n Nhân B o	022645374	18 Lý Thái T , P2, Q3, TPHCM	2.450.000	7,00%
	T ng c ng			5.250.000	15,00%

(*)M nh giá c ph n: 10.000 ng/c ph n

Ngu n: An D ng Th o i n

4.2. Danh sách c ông sáng l p và t l n m gi :

Theo gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh s 4103007249 do S K ho ch và u t Tp.H Chí Minh c p l n u ngày 10/07/2007, c ông sáng l p nh sau:

TT	C ông sáng l p	S KKD/ S CMND	á ch	S c ph n (cp) (*)	T l n m gi /V L(%)
1	Nguy n Gia B o	022014605	100 Th ch Th Thanh, P.Tân nh, Q1, TPHCM	160.000	50%
2	Lê H ng Long	023419362	46 Tôn Th t Tùng, P.B n Thành, Q.1	80.000	25%
3	CTCP u t và Th ng M i Long B o - i di n: Bà Tr ng Lê H ng	4103000779	10B S ng Nguy t Ánh, P.B n Thành, Q1	48.000	15%
4	Nguy n Nhân B o	022645374	18 Lý Thái T , P2, Q3	32.000	10%
	T ng c ng			320.000	100%

(*)M nh giá c ph n: 100.000 ng/c ph n

C n c theo Quy t nh H C s 020408/Q -H C ngày 23/4/2008 v vi c thay i c ông sáng l p và theo gi y phép ng ký kinh doanh s 4103007249 do S K ho ch và u t Tp.H Chí Minh c p thay i l n 1 ngày 24/04/2008 và s 0305087904 do S K ho ch và u t Tp.H Chí Minh c p thay i l n 2 ngày 25/6/2010, c ông sáng l p chuy n nh ng nh sau:

- Ông Lê H ng Long chuy n nh ng toàn b s v n góp 8 t ng, chi m 25% v n i u l cho Bà Nguy n Th Thanh H ng
- CTCP u t và Th ng M i Long B o – i di n là Bà Tr ng Lê H ng chuy n nh ng toàn b v n góp là 4,8 t ng, chi m 15% v n i u l cho Bà Nguy n Bùi u Lai Nh v y, sau khi chuy n nh ng c ông m i tr thành c ông sáng l p c a Công ty. Danh sách c ông sáng l p và t l n m gi sau khi chuy n nh ng nh sau:

TT	C ông sáng l p	S KKD/ S CMND	á ch	S c ph n (cp)	T l n m gi /V L(%)
1	Nguy n Gia B o	022014605	100 Th ch Th Thanh, P.Tân nh, Q1, TPHCM	160.000	50%
2	Nguy n Th Thanh H ng	022595066	384/48 Nam K Kh i Ngh a, P8, Qu n 3	80.000	25%
3	Nguy n Bùi u Lai	021861451	331/1Bis Nam K Kh i Ngh a, P7, Q3	48.000	15%
4	Nguy n Nhân B o	022645374	18 Lý Thái T , P2, Q3	32.000	10%
T ng c ng				320.000	15,00%

(*)M nh giá c ph n: 100.000 ng/c ph n

Theo quy nh t i Kho n 5, i u 84 c a Lu t Doanh nghi p s 60/2005/QH10 ng ày 25 tháng 12 n m 2005, c ông sáng l p c a Công ty b h n ch chuy n nh ng c ph n i v i c ph n ph thông ang s h u trong th i h n 3 n m k t ng ày Công ty c ng ký kinh doanh l n u (t c ng ày 10/7/2007). Tính n th i i m hi n t i, toàn b s c ph n do c ông sáng l p c a Công ty C ph n An D ng Th o i n n m gi ã c chuy n nh ng t do.

4.3. C c u c ông c a Công ty t i th i i m 20/12/2012 :

C c u c ông c a Công ty t i th i i m 20/12/2012 nh sau:

STT	C ông	S l ng c ông (ng i)	S c ph n s h u (c ph n)	Giá tr (ng)	T l s h u (%)
1.	C ÔNG TRONG N C	374	35.000.000	350.000.000.000	100,00%
1.1	T ch c	0	0	0	0,00%
1.2	Cá nhân	374	35.000.000	350.000.000.000	100,00%
2.	C ÔNG N C NGOÀI	0	0	0	0,00%
2.1	T ch c	-	-	-	-
2.2	Cá nhân	-	-	-	-
3.	C PHI U QU	0	0	0	0,00%
T NG C NG		374	35.000.000	350.000.000.000	100,00%

Ngu n: An D ng Th o i n

5. Danh sách nh ng công ty m , công ty con c a t ch c ng ký niêm y t, nh ng công ty mà t ch c ng ký niêm y t ang n m gi quy n ki m soát ho c c ph n chi ph i, nh ng công ty n m quy n ki m soát c ph n chi ph i iv it ch c ng ký niêm y t.

5.1. Danh sách Công ty m c a Công ty: Không có

5.2. Danh sách nh ng công ty con c a Công ty: Không có

5.3. Danh sách Công ty liên doanh, liên k t:

STT	Tên Công ty	S n ph m chính	Giá tr v n góp (ng)	T l góp v n c a An Dương Thảo i n
	Công ty liên doanh :	Không có		
	Công ty liên k t :			
1	Công Ty CP ào T o và Kinh Doanh B t ng S n Âu L c	Giáo d c	12.000.000.000	30,00%
2	Công Ty CP ào T o và u T Toàn C u	Giáo d c	35.280.000.000	49,00%

❖ **Tên Công ty: Công ty CP ào T o và u T Toàn C u**

- Mã s doanh nghi p: 0310630153 do S K Ho ch & u t TPHCM, ng ký l n u ngày 16/02/2011.
- Ngành ngh kinh doanh: Giáo d c trung c p chuyên nghi p, giáo d c ti u h c, Giáo d c trung h c c s và trung h c ph thông. T v n giáo d c, ào t o cao ng, d y ngo i ng , k n ng àm tho i.
- V n i u l : 72 t ng
- Công ty s h u 49,00% s l ng c phi u ang l u hành t i Toàn C u.
- Công ty CP ào t o và u t Toàn C u qu n lý h th ng tr ng Vi t M bao g m: M u giáo Vi t M , Tr ng Ti u h c Dân L p Vi t M , Tr ng THCS-THPT Vi t M .
- Doanh thu và l i nhu n sau thu c a Công ty n m 2011 t l n l t là 22 t ng và 6,2 t ng. Doanh thu t ng 40,6% so v i n m 2010 và l i nhu n sau thu t ng g p 8,7 l n so v i n m 2010. Công ty ang trong giai o n t ng tr ng m nh m , d ki n trong 5 n m t i, t l t ng tr ng doanh thu và l i nhu n d ki n s t ng 50%-60% qua các n m.

❖ **Tên Công ty: Công ty CP ào T o và Kinh Doanh B t ng S n Âu L c**

- Mã s doanh nghi p: 0309445068 do S K Ho ch & u t TPHCM, ng ký l n u ngày 24/09/2009
- Ngành ngh kinh doanh: Giáo d c ti u h c, trung h c c s , trung h c ph thông. Kinh doanh b t ng s n,...

- V n i u l : 40 t ng.
- Công ty s h u 30,00% s l ng c phi u ang l u hành t i Âu L c.
- Doanh thu và l i nhu n n m 2011 t l n l t là kho ng 13 t và 3,7 t ng. D ki n trong 3-5 n m t i h th ng tr ng Âu L c s gia t ng s l ng h c sinh t i các tnh thành trên c n c b ng cách m r ng h th ng tr ng, d ki n doanh thu và l i nhu n trung bình qua các n m t ng kho ng trên 50%.

Công ty CP ào t o và Kinh doanh B t ng s n Âu L c có ho t ng chính là tr ng THCS – THPT Âu L c

C 2 h th ng giáo d c trên thu c tr ng T th c qu c t . H th ng tr ng d y song song 2 ch ng trình c a B Giáo d c và ào t o và ch ng trình IGCSE (International General Certificate of Secondary Education: Ch ng trình giáo d c i C ng Trung h c c s qu c t) c a i h c Cambridge. Cu i c p h c sinh c luy n thi c p b ng Ti u h c qu c t c a i h c Cambridge. H th ng tr ng h c còn có các khu n i trú dành cho các c p h c và các ti n ích ph c v kèm theo nh : c n tin, internet, th vi n, sân th thao,... ây c xem là nh ng i m khác bi t và t o nên uy tín cho c 2 h th ng giáo d c. S l ng h c sinh c a toàn h th ng n m 2010 t g n 600 h c sinh, n m 2011 t 860, và n m 2012 là 1.210 h c sinh.

C 2 h th ng giáo d c trên u ang m r ng m ng l i tr ng b ng vì c xây d ng m i các tr ng t i các a i m khác nhau và thu hút l ng l n h c sinh t các tnh, thành l n c n. T l h c sinh t ng tr ng trung bình d ki n s t ng 45% trong giai o n 2010-2015.

An D ng Th o i n b t u u t vào m ng h th ng giáo d c này thông qua các c ông c a mình t tháng 7/2007 và chính th c tr c ti p tham gia góp v n c 2 h th ng Tr ng Vi t M và Âu L c vào tháng 7/2012. M t dù m i chính th c tham gia vào ho t ng c a 2 h th ng Tr ng này nh ng ây d ki n là m ng phát tri n ti m n ng và em l i ngu n thu nh p n nh cho các n m v sau c a Công ty. ng th i Công ty ã lên k ho ch d ki n s n m toàn b quy n ki m soát c a c hai h th ng Tr ng trên khi thu n l i vì m ng kinh doanh này s em l i nhi u l i ích nh t cho Công ty khi hai Công ty Toàn C u và Âu L c tr thành Công ty con c a An D ng Th o i n theo chi n l c phát tri n c a Công ty.

6. Ho t ng kinh doanh

6.1. Các l nh v c kinh doanh chính:

Ho t ng u t xây d ng, kinh doanh b t ng s n và cho thuê c n h d ch v là ho t ng n n t ng c a Công ty t khi thành l p cho n nay. Công ty chuyên v u t xây d ng các d án b t ng s n c s l u trú nh c n h d ch v cao c p, khách s n... Sau khi d án hoàn t t s c An D ng Th o i n v n hành, qu n lý cho thuê ho c kinh doanh.

Bên c nh m ng qu n lý và kinh doanh b t ng s n, Công ty u t vào các l nh v c kinh doanh khác nh u t m ng giáo d c và thi t k n i th t cao c p,...

V i nh i u n m kinh nghi m chuyên sâu trong l nh v c ết , qu n lý và v n hành các d án b t ng s n c a Ban lãnh o Công ty, An D ng Th o i n ã và ang t o đ ng c v th c a mình trên th tr ng nh m t nhà ết và qu n lý chuyên nghi p. Hi n nay ngoài các d án c a Công ty t p trung ch y ết i a b àn Tp.H Chí Minh, Công ty còn đ ki n m r ng ho t ng kinh doanh sang các t nh khác nh : V ng Tàu, Hà N i hay H i Phòng

Ngoài ra Công ty còn a đ ng hóa các i t ng khách hàng : t vi c chuyên ph c v cho khách hàng n c ngoài (Ấu, M) ã chuy n qua ph c v thêm cho các khách hàn g trong n c có ngu n thu nh p t ng i n nh b ng các d án chi n l c trong t ng lai nh : Ký túc xá sinh viên, Tr ng h c, c n h cao c p cho thuê giá t ng i phù h p cho t ng i t ng.

❖ **Các d án c a Công ty hi n ang làm Ch ết - Qu n lý – V n hành:**

1. Th o i n Midpoint Villas – giai o n 1 – Q2
2. Glendwood Apartment - Q2
3. Glenwood INN - Q2
4. Tr ng Qu c t Vi t M - Q. Phú Nhu n

❖ **Các d án chi n l c c a Công ty trong th i gian t i:**

1. Midpoint Court - Q2, HCM giai o n 2
2. Glendwood Residence - Q2
3. Ký túc xá sinh viên - Th c
4. Tr ng Qu c t Vi t M - Q9
5. D án B i n Long S n – H Tràm

🚧 **Thông tin d án ang qu n lý và v n hành:**

1. D án Th o i n Midpoint – Qu n 2 – giai o n 1	2. D án Glendwood Apartment – Q2	3. D án Glenwood INN - Q2	4. D án Tr ng Qu c t Vi t M - Q. Phú Nhu n
V trí: Th o i n, Qu n 2 Di n tích: 3.300 m ² T ng giá tr ết : 110 t ng D ch v th c hi n: - ết t và xây d ng - Kinh doanh và Marketing - Qu n lý và v n	V trí: Th o i n, Qu n 2 Di n tích: 1.300 m ² T ng giá tr ết : 20 t ng D ch v th c hi n: - ết t và xây d ng - Kinh doanh và Marketing - Qu n lý và v n	V trí: Th o i n, Qu n 2 Di n tích: 600 m ² T ng giá tr ết : 5 t ng D ch v th c hi n: - Xây d ng - Kinh doanh và Marketing - Qu n lý và v n hành	V trí: Qu n Phú Nhu n Di n tích: 2.500 m ² D ch v th c hi n: - Cung c p d ch v qu n lý và v n hành

hành - S l ng bi t th : 11 c n bi t th bi t l p	hành - S l ng c n h : 11 c n h cao c p	- S l ng c n h : 04 c n h cao c p	
--	--	--------------------------------------	--

Các d án trên c thi t k theo phong cách Nhi t i ng i n m ngay trung tâm c a khu v c Th o i n Qu n 2 g n c nh tr ng Qu c T BIS n i ti ng v i các t i n nghi, t i n ích, d ch v có s n nh Siêu Th An Phú, Tr ng h c Úc, nhà hàng cà phê Th o i n Village, phòng khám qu c t Hoàn M ,...s t o cho khách hàng m t ng c p s ng sang tr ng. Nh ng khách hàng ã mua t i ây r t hài lòng v i ch t l ng d ch v c ng nh s an toàn b i h th ng an ninh 24/24 c a n v qu n lý d án.

D án Khu bi t th bi t l p Th o i n Midpoint – Qu n 2 c xây d ng t n m 2009 và hoàn thành t ng ph n t n m 2011, d ki n hoàn t t toàn b d án vào quý 1/2014. D án có các t i n ích s d ng nh : h b i, phòng gym, sauna, clubhouse, sân ch i tr em và an ninh 24/24 c qu n lý và v n hành b i An D ng Th o i n. ng th i các bi t th này c trang b các thi t b hi n i nh h th ng èn c m ng giúp t i t ki m i n n ng; máy l nh, thi t b i n, h th ng c a, màn c a c i u khi n t x a k t n i ng b v i các h th ng an ninh trong nhà. D án Khu bi t th bi t l p Th o i n Midpoint – Qu n 2 ã mang l i doanh thu qua các n m t kho ng 70 t ng t vi c bán 4 c n bi t th cao c p. D ki n d án s t i p t c mang l i doanh thu t ng ng qua 2 n m t i p theo khi bán h t 11 c n bi t th c a d án.

D án c n h cao c p Glenwood: bao g m Glenwood Apartment và Glenwood Inn c thi t k thoáng mát, hi n i, s ch s , v i các trang thi t b hi n i: t i t ki m n ng l ng khi s d ng máy l nh, ánh sáng, thông gió t nhiên, b o m sinh ho t thu n t i n, t i n nghi y , tránh c t i ng n t phía m t ng, h th ng thang máy di chuy n v i t c cao, bãi xe c thi t k h p lý, an toàn v i h th ng camera theo dõi an ninh c a tòa nhà. C n h cao c p c thi t k và xây d ng h ng n tiêu chí : t i t ki m chi phí t t nh t khi v n hành. Chính vì v y trong quá trình v n hành, Công ty ã t i t ki m c r t nhi u chi phí chung so v i các c n h khác, i u này ã d n n l i nhu n bình quân trên m i mét vuông c a Công ty cao h n 30% so v i các s n ph m t ng t ngoài th tr ng. 2 d án này em l i doanh thu t Quý 3/2011 n h t n m 2012 t kho ng 5,6 t ng. C 2 d án luôn ho t ng h t công su t phòng cho thuê trong th i gian qua và d báo v i l ng khách hàng truy n th ng và thuê lâu dài trong th i gian t i, c n h cho thuê t 2 d án em l i ngu n thu n nh cho Công ty kho ng 5 t ng m i n m.

i v i D án Tr ng Qu c t Vi t M - Q.Phú Nhu n, Công ty th c hi n ký h p ng dài h n cung c p d ch v qu n lý v n hành tr n gói cho d án.

Hình nh các d án ang qu n lý – v n hành c a Công ty:



GLENWOOD APARTMENTS



GLENWOOD INN



TR NG QU C T





THAODIEN MIDPOINT VILLAS

🚧 Các d án tr ng i m c a Công ty trong 3-5 n m t i:

1. Midpoint Court - Q2, HCM giai o n 2 :

- Quy mô d án:

V trí: Th o i n, Qu n 2

Di n tích: 2.950 m²

D ch v th c hi n:

- ut t và xây d ng
- Kinh doanh và Marketing
- Qu n lý và v n hành
- S l ng c nh : 35 c n

D án n m bên c nh d án Th o i n Midpoint – Qu n 2 – giai o n 1, m c dù có tên g i là Midpoint nh ng d án l i mang dáng d p c a các c n h cao c p Glenwood, vì v y d án Midpoint court giai o n 2 s có chung nh ng t i n ích v n có c a các c n h cao c p Glenwood – Qu n 2. D án bao g m 35 c n h d ch v cao c p d ki n s c cung c p ra th tr ng vào quý 4/2013.

T ng di n tích sàn xây d ng (m²)

	Block A	Block B	T ng
T ng h m	715,265		715,27
T ng tr t	238	229,4	467,4
T ng 1	244,1	229,4	473,5
T ng 2	279	229,4	508,4
T ng 3	279	229,4	508,4
T ng 4	279		279
T ng di n tích sàn xây d ng	1319,1	917,6	2951,97

Ngu n: An D ng Th o i n

- Hi u qu c a d án th c hi n:

DOANH THU D ÁN CHO 5 N M U
n v tính: Tri u ng

TT	H ng m c	N m 1	N m 2	N m 3	N m 4	N m 5
1	T ng doanh thu d án	8.749	9.361	10.017	10.718	11.469
2	T ng Chi phí	1.087	1.163	1.245	1.332	1.426
3	L i nhu n tr c thu	7.662	8.198	8.771	9.386	10.043
4	Thu 25%	1.915	2.049	2.192	2.346	2.511
5	L i nhu n sau thu	5.746	6.148	6.579	7.040	7.532

Ngu n: Công ty CP An D ng Th o i n
- Ch s tài chính c a d án (vòng i 30 n m)

- NPV: 2.064
- IRR: 20,67%
- Th i gian hoàn v n: 12 n m

- Giai o n th c hi n ut : ã kh i công và d ki n hoàn thành vào quý 04/2013

- Hình th c ut : Là ch ut , qu n lý, v n hành d án

- T ng m c v n ut d ki n: 68.077 tri u ng

- Ngu n v n t có: 47.654 tri u ng
- Ngu n v n vay: 20.423 tri u ng

- Hi n tr ng c a d án và ti n th c hi n

- D án ã có gi y ch ng nh n quy n s d ng t thu c An D ng Th o i n và gi y phép xây d ng.
- ã xong ph n móng, h m, hi n Công ty ang làm th t c xin i u ch nh quy mô thi t k d án t ng s t ng xây d ng và c d ki n a vào ho t ng u quý 04/2013.

- Hình nh d án



MIDPOINT COURT

2. Glendwood Residence - Q2

- Quy mô d án:

V trí: Th o i n, Qu n 2

Di n tích: 1.900m²

S l ng c n h : 35 c n h

D ch v th c h i n:

- u t t và xây d ng
- Kinh doanh và Marketing
- Qu n lý và v n hành



T NG DI N TÍCH SÀN XÂY D NG

Stt	Di n tích t ng khu	Di n tích (m ²)
1	T ng di n tích trong ranh xây d ng	488
2	Di n tích sàn xây d ng	
	- T ng h m	390
	- T ng tr t	247
	- T ng l ng	275
	- T ng i n hình (4 t ng)	371
3	H s s d ng	4,1
4	M t s d ng	76%
5	Di n tích u xe	247

- Hi u qu c a d án th c h i n

DOANH THU D ÁN CHO 5 N M U

n v tính: Tri u ng

TT	H ng m c	N m 1	N m 2	N m 3	N m 4	N m 5
1	T ng doanh thu d án	7.422	7.941	8.497	9.092	9.728
2	T ng Chi phí	1.206	1.290	1.380	1.478	1.580
3	L i nhu n tr c thu	6.216	6.651	7.117	7.614	8.148
	Thu 25%	1.554	1.663	1.779	1.903	2.037
	L i nhu n sau thu	4.662	4.988	5.338	5.711	6.111

Ng u n: Công ty CP An D ng Th o i n

- Ch s tài chính c a d án (vòng i 30 n m)

- NPV: **12.649**
- IRR: **19,64%**

- Thời gian hoàn v n: 10 n m
- **Giai o n th c hi n u t** : đ ki n kh i công vào quý 03/2013 và hoàn thành vào quý 4/2014
- **Hình th c u t** : Là ch u t , qu n lý, v n hành đ án
- **T ng m c v n u t đ ki n**: 83.293 tri u ng
 - Ngu n v n t có: 62.100 tri u ng
 - Ngu n v n vay: 21.193 tri u ng
- **Hì n tr ng c a đ án và tì n th c hi n**
 - ã c c p gi y ch ng nh n quy n s đ ng t thu c quy n s h u c a Công ty CP An D ng Th o i n và Gi y phép xây đ ng s : 505/GPXD ngày 02/07/2012
 - ang trong giai o n hoàn t t h s chuy n i gi y phép xây đ ng t cá nhân sang Công ty ng tên.

Hình c n h Glendwood Residence - Q2





3. Ký túc xá sinh viên - Thành phố Hồ Chí Minh

- Quy mô dự án:

Vị trí: Thành phố Hồ Chí Minh

Diện tích sàn xây dựng: 12.640 m²

Dịch vụ thể hiện:

- Thiết kế và xây dựng
- Kinh doanh và Marketing
- Quản lý và vận hành
- Số lượng phòng: 270 phòng



Tổng diện tích sàn xây dựng (m²)

Tầng	Diện tích (m ²)	Công năng
Diện tích đất	2.180	
Sân	850	xe, TDTT, Shop, Cafe, Công viên
Trệt	1.277	xe, VP quản lý, Khu kỹ thuật, P.Y.T
Lầu	1.042	Canteen, TDTT, thể thao, công viên
Tầng 2,3,4	1.353/1 tầng	Phòng ECO
Tầng 5	1.353/1 tầng	Phòng GUEST+ sân vườn
Tầng 6,7,8	1.353/1 tầng	Phòng SUITE
Tổng diện tích xây dựng bao gồm diện tích sinh hoạt		
		Diện tích [m ²]
Tổng diện tích sàn		9.471
Hệ tầng, dịch vụ		2.319
Thư giãn thể thao		1.000
nuôi		500
Giới trí, sinh hoạt		819
Hệ tầng cơ sở		850
Tổng diện tích xây dựng		12.640

Nguồn: An Dương Thao Dien

- Hi u qu c ad án th ch i n
DOANH THU D ÁN CHO 5 N M U
n v tính: Tri u ng

TT	H ng m c	N m 1	N m 2	N m 3	N m 4	N m 5
1	T ng doanh thu d án	18.102	25.212	25.212	25.212	25.212
2	T ng Chi phí	15.852	15.535	14.316	13.097	11.879
3	L i nhu n tr c thu	2.250	9.677	10.896	12.115	13.333
4	Thu 25%	562	2.419	2.724	3.029	3.333
5	L i nhu n sau thu	1.688	7.258	8.172	9.086	10.000

Ngu n: Công ty CP An D ng Th o i n
- Ch s tài chính c ad án (vòng i 30 n m)

- NPV: 31.700
- IRR: 20,40%
- Th i gian hoàn v n: 7,2 n m

- **Giai o n th ch i n ut** : D ki n kh i công vào quý u 04/2013 và hoàn thành vào quý 3/2014

- **Hình th c ut** : Theo hình th c h p tác ut , trong ó Công ty CP An D ng Th o i n chi m 60% t ng ngu n v n ut

- **T ng m c v n ut d ki n**: 116.040 tri u ng

- Ngu n v n t có: 72.525 tri u ng
- Ngu n v n vay: 43.515 tri u ng

- Hi n tr ng c ad án và ti n th ch i n

ang trong giai o n hoàn t th s xin c p phép ut

4. Tr ng Qu ct Vi t M - Q9
- Quy mô d án:

H th ng tr ng Vi t M - VASS là m t trong nh ng h th ng tr ng t i Vi t Nam d y song song ch ng trình c a B Giáo D c ào T o và ch ng trình c a i h c Cambdridge c thành l p t n m 2005 v i b c phát tri n u tiên là Tr ng Ti u h c dân l p Vi t M , sau ó phát tri n thêm THCS, M u giáo và m r ng c p h c lên THPT. V i nh ng thành công t c trong nh ng n m qua, m c ích gi v ng và phát tri n th ng hi u VASS, Công ty s ti p t c ut m r ng h th ng tr ng t i Qu n 9, Tp.HCM nh m áp ng nhu c u h c sinh ngày càng t ng.

Công ty d ki n s m r ng H th ng Tr ng Vi t M - VASS b ng vi c xây d ng tr ng m i: Tr ng THCS & THPT Vi t M - C s 2. Thông tin chi ti t nh sau:

a i m: ng Lò Lu, Qu n 9

Di n tích: Kho ng 6.759,2 m²

❖ **Quy ho ch chi ti t**

STT	H NG M C	S l ng	DI N TÍCH	VT
1	T ng di n tích khu t		6,759.2	m ²
2	M t xây d ng		44%	%
3	Di n tích t xây d ng		2,974.05	m ²
4	T ng di n tích sàn xây d ng		10,564	m ²
	- Phòng h c	50	3,200	m ²
	- Th vi n + Phòng ch c n ng		906	m ²
	- Phòng thí nghi m + phòng Lab	16	1,072	m ²
	- Khu v n phòng		840	m ²
	- Ký túc xá	10	640	m ²
	- C n tin	1	96	m ²
	- Bãi u xe		677	m ²
	- Di n tích cây xanh, c nh quan		2,137	m ²
	- Di n tích sân bãi, giao thông		2,097	m ²
5	H s s d ng t		1.56	l n
6	T ng cao công trình		4	t ng

- **H i u qu c ad án th chi n**

DOANH THU D ÁN CHO 5 N M U

n v tính: Tri u ng

TT	H ng m c	N m 1	N m 2	N m 3	N m 4	N m 5
1	T ng doanh thu d án	5.627	24.092	42.008	65.608	87.891
2	T ng Chi phí	5.381	22.862	32.555	44.487	55.219
3	L i nhu n tr c thu	246	1.230	9.453	21.121	32.672
4	Thu	62	307	2.363	5.280	8.167
5	L i nhu n sau thu	184	923	7.090	15.841	24.504

Ngu n: Công ty CP An D ng Th o i n

- **Ch s tài chính c ad án (vòng i 30 n m)**

- NPV: 75.643
- IRR: 31,54%
- Th i gian hoàn v n: 5.1 n m

- **Giai o n th chi n ut** : D ki n kh i công vào quý 4/2013 và hoàn thành vào quý 1/2016 g m 02 giai o n: Giai o n 1: quý 4/2013 n quý 3/2014, giai o n 2: quý 3/2014 n quý 1/2016

- **Hình th c ut** : An D ng Th o i n là ch ut d án

- **T ng m c v n ut d ki n**: 123.793 tri u ng

- Nguồn vốn tự có: 81.156 triệu USD
 - Nguồn vốn vay: 42.637 triệu USD
 - Nguồn khác: 0 USD
- **Hình thức quản lý và tài trợ**
- Đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận dự án và Công ty Cổ phần An Dương Thao Dien
 - Đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục xin cấp phép xuất. Và dự kiến năm 2014 sẽ đưa giai đoạn 1 vào hoạt động

Hình ảnh Trung tâm Quản lý Việt Nam





5. D án khu du l ch bi n Long S n – H Tràm

❖ Quy mô d án:

V trí: Ph c Thu n, Xuyên

M c, V ng Tàu

Di n tích: 60.677m²

D ch v th c hi n:

- ut t
- H p tác ut
- T v n thi t k
- ut xây d ng
- V n hành



D án khu du l ch bi n Long S n – H Tràm: là m t khu m t khu du l ch sinh thái ngh d ng c xây d ng cách trung tâm Thành ph V ng Tàu 40Km i v phía th tr n Ph c B u. T a l c t i c m khu du l ch B n cát – H Tràm. Chung quanh khu t quy ho ch hi n nay là các d án ã và ang tri n khai ng b nh : khu bi t th Sanctuary, Khu du l ch H i Thu n H Tràm, Mipha, Sài Gòn Container...

Khu du l ch ngh d ng Long S n H Tràm d ki n s bao g m các khu nh :

Khu khách s n: c xem nh khu trung tâm du l ch, g m: Kh i khách s n 6 t ng, trong ó:

+ Tầng trệt: Nhà hàng chính; quầy bar; phòng cho tài xế; phòng họp; phòng họp; phòng, game; quầy hàng lưu niệm; thư viện – quầy sách báo, Café ngoài trời.

+ Tầng 1: Lift; quầy lễ tân; sảnh thang máy; nhà hàng 2 (có chỗ ngoài sân); phòng họp.

+ Tầng 2: 22 phòng ngủ; phòng tập thể dục; phòng khiêu vũ; quầy bar; quầy bán lẻ; phòng chiếu phim nhỏ; khu vực massage-sauna-spa; khu vực massage thủy lực (jacuzzi).

+ Tầng 3-4 & 5: 66 phòng ngủ (trong đó có 9 phòng suite)

Khu vực câu lạc bộ:

+ Câu lạc bộ

+ Hồ bơi: hồ bơi vô cực (750m²), hồ infinity (320m²)

+ Bar ven biển

Khu vực các biệt thự: chia làm 2 cụm chính

+ Cụm biệt thự vườn (garden villa) có hồ bơi riêng: 33 căn chia làm hai khu vực (khu vực 1: 28 biệt thự; khu vực 2: 05 biệt thự)

+ Cụm biệt thự ven biển (beach villa): 09 biệt thự với 05 mẫu khác nhau, tránh sóng biển và hình ảnh khi nhìn từ biển vào.

Sân bãi

+ Quãng trường khách sạn

+ Bãi xe

+ Sân tennis

+ Sân tập môn thể thao quanh khu vực các hồ bơi

Khu vực kỹ thuật

+ Khu xử lý kỹ thuật cho khách sạn

+ Trung tâm

+ Trung tâm

+ Khu xử lý nước thải

QUY HO CH PHÂN KHU CH C N NG S D NG T

Tổng diện tích đất: 60.677m²

DIỆN TÍCH T NG KHU

TT	LO I T	Diện tích (m²)	T I %
A	Công trình s d ng	11.789	19,40
1	Khách sạn	4.250	
2	Biệt thự vườn	4.587	
3	Biệt thự ven biển	1.851	
4	Câu lạc bộ ven biển – Bar ven biển	168	
5	Trung tâm	177	
6	Các công trình phụ khác	756	
B	Giao thông	6.080	10,02

1	ng n i b	3.900	
2	Bãi u xe	2.180	
C	Sân bãi	5.123	8,48
1	H b i	1.073	
2	Sân tennis	1.250	
3	Sân ti p ón	2.800	
D	Cây xanh – sân v n – m t n c c nh quan	37.685	62,10
	T NG C NG	60.677	100.00

- ❖ **D toán v kinh phí:** 125 t ng
- ❖ **L ích kinh t :** V i di n tích và quy mô nh th , d án bi n Long S n – H tràm có th ph c v 1.100 khách vào n m 2015 và d án này em l i 01 ngu n l i nhu n t ng i n nh kho n 15 t /n m, riêng An D ng Th o i n chi m kho ng 20% kho n l i nhu n trên. Công ty th c hi n d án theo hình th c h p tác ut v i Công ty TNHH Th ng M i Xây d ng Long S n, trong ó An D ng Th o i n chi m 20% v n ut .
- ❖ **Hi n tr ng d án và ti n th c hi n:** D án này n m trong k ho ch phát tri n dài h n và chi n l c c a Công ty. D án ang xin c p phép i u ch nh quy ho ch chi ti t 1/500 và d ki n kh i công xây d ng trong n m 2014-2015, th i gian hoàn thành d án và i vào s d ng sau 2 n m ti p theo.

T ng doanh thu qua các n m 2010, 2011 và 30/09/2012

vt: tri u ng

L nh v c	N m 2010	N m 2011	9 tháng/2012
	Giá tr	Giá tr	Giá tr
DT cung c p d ch v cho thuê	5.053	15.123	30.200
Thu nh p khác	1,52	5.335	23.504
T ng c ng	5.054	20.458	53.704

Ngu n: An D ng Th o i n

Hi n do s n ph m c a công ty là v a cho thuê v a bán c n h . Công ty ut , xây d ng d án và sau khi d án hoàn thành s tr c ti p v n hành, qu n lý. M t ph n d án Công ty s dành cho thuê, m t ph n s th c hi n bán. Tuy nhiên, khi c n h ch a bán c, Công ty s cho thuê. Chính vì v y, v i c ghi nh n giá tr t t i th i i m s h u s c ghi nh n nh tài s n h u hình c a Công ty. Khi c n h kèm giá tr t c bán cho khách hàng, Công ty ghi nh n giá tr nhà bán vào doanh thu cung c p d ch v cho thuê, còn giá tr t s c ghi nh n vào thu nh p khác.

Do vậy, phần ảnh hưởng doanh thu cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản của Công ty qua các năm, tổng doanh thu của công ty sẽ bao gồm thu nhập khác trong các cấu trúc doanh thu cung cấp dịch vụ mà phần ảnh hưởng giá trị ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản của Công ty.

Nhìn chung, doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong các năm 2010 và 2011 chủ yếu do các dự án của Công ty chủ yếu là đang trong giai đoạn đầu và doanh thu thu về chủ yếu. Tuy nhiên, sau năm 2012 doanh thu và lợi nhuận của Công ty sẽ tăng trưởng đáng kể do các dự án đã bắt đầu hoàn thành và đi vào khai thác. Kế hoạch năm 2013 và 2014 khi các dự án chính hoàn tất như Midpoint Court và Glenwood Residence sẽ cung cấp thêm trên 60 căn hộ cho thuê và dự án Ký túc xá sinh viên, dự kiến sẽ đem lại nguồn doanh thu và lợi nhuận đáng kể trong những năm tới.

Các cấu trúc chi tiết tổng doanh thu sẽ thể hiện như sau:

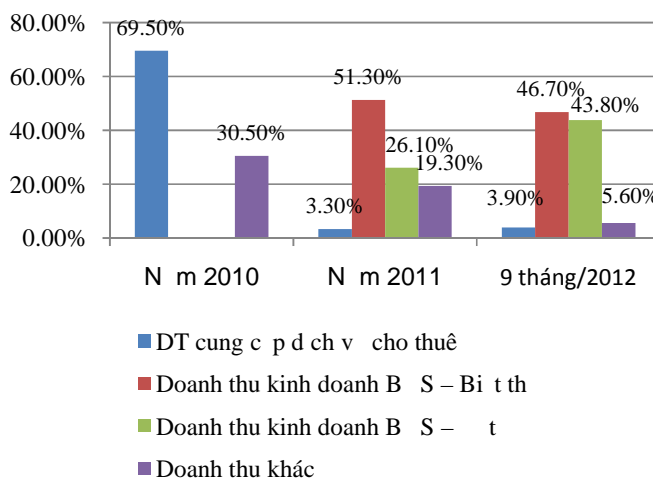
Các cấu trúc doanh thu theo các mảng kinh doanh qua các năm 2010, 2011 và 9 tháng/2012

vt: triệu đồng

Loại hình	Năm 2010		Năm 2011		9 tháng/2012	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
DT cung cấp dịch vụ cho thuê	3.512	69,50%	685	3,30%	2.100	3,90%
Doanh thu kinh doanh BĐS – Bất động sản	-	-	10.500	51,30%	25.100	46,70%
Doanh thu kinh doanh BĐS – Bất động sản	-	-	5.334	26,10%	23.504	43,80%
Doanh thu khác	1.541	30,50%	3.938	19,30%	3.000	5,60%
Tổng cộng	5.054	100,00%	20.458	100,00%	53.704	100,00%

Nguồn: An Dương Thao Dien

Hình 3: Các cấu trúc doanh thu các mảng kinh doanh qua các năm 2010, 2011 và 9 tháng/2012



Các d án mang l i doanh thu cho Công ty t các d án nh Glenwood Apartment và Glenwood INN t i Ph ng Th o i n, Qu n 2 và khu bi t th bi t l p Th o i n Midpoint. Trong n m 2010, doanh thu c a Công ty t trên 5 t ng, trong ó ch y u thu t vi c cho thuê v trí t ch a xây d ng làm kho bãi, chi m 69,5% t ng doanh thu. Doanh thu khác là t doanh thu tài chính, trong ó lãi t i ng i t kho ng 1,5 t , chi m 30,5%.

N m 2011, t ng doanh thu t ng 304,8% so v i n m 2010, nguyên nhân chính là do d án Th o i n Midpoint hoàn thành và doanh thu bán 1 c n bi t th bi t l p t i Th o i n Midpoint bao g m nhà và t em l i 15,8 t ng, chi m 77,4% trong t ng doanh thu. ng th i Công ty c ng ã cung c p ra th tr ng thêm 15 c n h cho thuê vào quý 03 và 04/2011, làm cho doanh thu cho thuê c n h cao c p t 685 tri u ng. Trong khi ó doanh thu cho thuê t l i gi m xu ng còn 3,9 t ng và c h ch toán vào kho n doanh thu khác cho nên t ng doanh thu cho thuê nhà và t c a công ty ch chi m 22,6%.

Trong 9 tháng u n m 2012, t ng doanh thu t 53,7 t ng, t ng g p 2,6 l n so v i c n m 2011, do Công ty bán thêm 3 c n bi t th t i d án Th o i n Midpoint em l i doanh thu t kinh doanh b t ng s n t 48,6 t ng, chi m 90,5% t ng doanh thu c a Công ty. Doanh thu t cho thuê và cung c p d ch v t 2,1 t , t ng g p 3,1 l n so v i n m 2011. T ng doanh thu n m 2012 d ki n t 87,8 t ng, do m t s c n bi t th t d án Th o i n Midpoint ã c khách hàng giao d ch và d ki n s bàn giao và ghi nh n doanh thu vào cu i n m.

C c u l i nh u ng p trên doanh thu thu n qua các n m 2010, 2011 và 9 tháng/2012

vt: Tri u ng

L nh v c	N m 2010		N m 2011		9 tháng/2012	
	Giá tr	T tr ng /DT	Giá tr	T tr ng /DT	Giá tr	T tr ng /DT
LN g p cung c p d ch v cho thuê	720	20,5%	178	26,0%	998	47,5%
LN g p kinh doanh B S – Bi t th	-	-	3.803	36,2%	887	3,5%
LN g p kinh doanh B S – t	-	-	1.764	33,1%	9.783	41,6%
LN khác	1.531	99,3%	3.938	100,0%	2.988	99,6%
T ng c ng	2.251	44,6%	9.684	47,3%	14.656	27,3%

Ngu n: An D ng Th o i n

C c u l i nh u ng p c tính t t ng doanh thu tr giá v n hàng bán và chi phí khác. T ng doanh thu bao g m doanh thu thu n và thu nh p khác. Do doanh thu bán t c ghi nh n vào thu nh p khác và chi phí bán t c ghi nh n t ng ng vào chi phí khác.

Trong các yếu tố như chi phí trên doanh thu các hoạt động kinh doanh của Công ty, tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu các hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản qua các năm, năm 2011 là 26%, 9 tháng năm 2012 là 46,5%. Đây là một ngành kinh doanh dịch vụ mang lại tỷ suất lợi nhuận cao và ổn định trong nền kinh tế. Do đó, An Dương Thảo Dien xác định đây là một ngành kinh doanh chính và yếu tố sinh lời chính cho thuê trung và cao cấp trong nền kinh tế. Cơ cấu năm 2011 là 11 căn hộ cho thuê, năm 2012 tăng lên 15 căn, năm 2013 và 2014 lần lượt tăng lên 50 căn và 80 căn.

Thứ hai là một ngành kinh doanh bất động sản và bất động sản chiếm tỷ trọng vào khoảng 33%-40% doanh thu hoạt động. Riêng lợi nhuận khác là chủ yếu từ doanh thu hoạt động tài chính, có tỷ lệ lãi gộp trên doanh thu 99%-100% do không có chi phí lãi vay, toàn bộ chi phí lãi vay của Công ty được dùng cho dự án nên đã được chuyển hóa vào giá trị hàng bán.

6.2. Nguyên vật liệu

Nguyên nguyên vật liệu và sản phẩm của các nguồn cung cấp

- Do chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh và cho thuê bất động sản nên nguyên vật liệu của Công ty chính là đất đai và chi phí xây dựng. An Dương Thảo Dien có quy trình và hệ thống do Công ty sở hữu như mặt tích cực của các dự án của Công ty nên chi phí thấp và ổn định cho dự án. Hàng năm, Công ty thực hiện công thu nhập theo quy định.
- Về mặt vật chất chi phí dự án, Công ty đã ký hợp đồng cung cấp dịch vụ trọn gói cho tất cả các công ty thi công kiến trúc, tư vấn, thi công xây dựng, giám sát và quản lý dự án uy tín thực hiện dự án. Vì vậy, giá trị nguyên vật liệu bị biến động không ảnh hưởng nhiều đến giá trị của Công ty.

6.3. Chi phí hoạt động kinh doanh

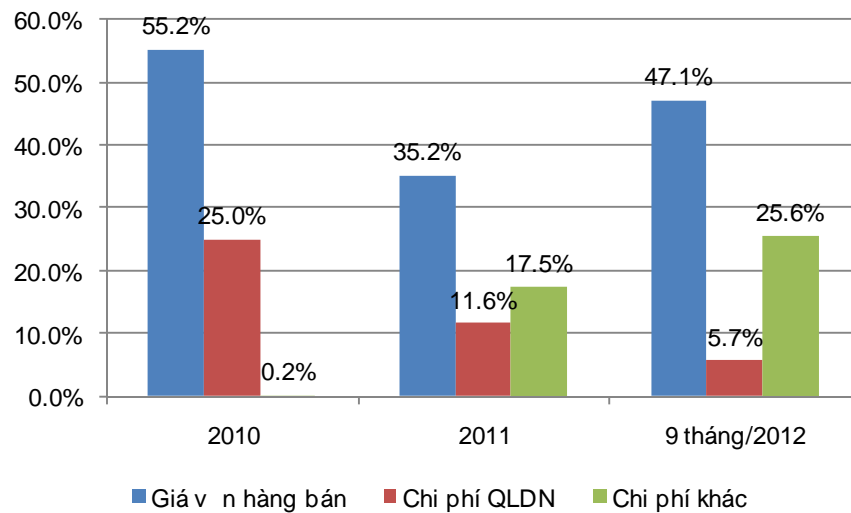
Các chi tiêu chính trong các yếu tố chi phí của Công ty được thể hiện bằng sau:

Các yếu tố Chi phí/ Tổng doanh thu của Công ty qua các năm 2010, 2011 và 9 tháng/2012

VT: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2010		Năm 2011		9 tháng/2012	
	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
Giá trị hàng bán	2.792	55,2%	7.204	35,2%	25.315	47,1%
Chi phí H tài chính	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Chi phí bán hàng	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Chi phí QLDN	1.266	25,0%	2.372	11,6%	3.044	5,7%
Chi phí khác	10,3	0,2%	3.570	17,5%	13.733	25,6%
Tổng cộng	4.068	80,5%	13.146	64,3%	42.092	78,4%

Nguồn: An Dương Thảo Dien



Giá trị giá trị hàng bán nêu trên chỉ bao gồm giá trị thuần túy. Chi phí khác là toàn bộ giá trị thuần túy bán kèm theo các bất động sản của Công ty ghi nhận trong chi phí khác.

Tổng giá trị hàng bán trên doanh thu qua các năm có sự biến động lớn do việc ghi nhận doanh thu từ việc tiêu thụ sản phẩm của Công ty qua từng năm khác nhau. Các năm 2010 giá trị hàng bán chủ yếu là từ dịch vụ cho thuê căn hộ. Qua năm 2011, Công ty bắt đầu tiêu thụ sản phẩm và ghi nhận doanh thu từ dự án bất động sản Midpoint, tăng trưởng cho 9 tháng đầu năm 2012. Chính vì vậy, tổng giá trị bất động sản và chi bao gồm giá trị thuần túy.

Tổng giá trị, chi phí khác chính là giá trị thuần túy năm 2011 và 9 tháng 2012 ghi nhận từ tiêu thụ sản phẩm của dự án bất động sản Midpoint.

(Về chính sách ghi nhận kế toán về các khoản thu nhập khác và chi phí khác của Công ty trình bày và xem thêm tại Phụ lục IV, mục 11 dưới đây)

Tổng chi phí quản lý doanh nghiệp trên doanh thu hàng năm giảm dần qua các năm 2010, 2011, và 9 tháng 2012 là do năm 2010 dự án căn hộ hoàn thành, doanh thu bán hàng căn hộ cao khi chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng lớn.

Nhìn chung, tổng chi phí trên doanh thu của Công ty qua các năm trung bình chỉ chiếm 70%-80% tổng doanh thu. Tỷ lệ tổng chi phí trên tổng doanh thu của Công ty tương đối thấp so với công ty trong ngành và có tính cạnh tranh cao. Do chi phí của Công ty thấp và chủ yếu là chi phí do chính Công ty sử dụng, không bao gồm hàng loạt chi phí giá trị và chi phí bù, ghi phóng mát bằng.

6.4. Trình công nghệ và kiểm tra chất lượng công trình

- Về mặt tiêu chuẩn các sản phẩm cao cấp phù hợp với tiêu chuẩn EU, USA các công trình do Công ty đầu tư xây dựng, hoàn thiện với sự hợp tác chặt chẽ của các công ty thi công kiến trúc, tư vấn, giám sát và quản lý dự án uy tín Việt Nam như:
 - o Công ty MA Architects (Singapore)

- Công ty thi t k n i th t GEMA (Brasil)
- Thi t k ki n trúc, M&E, k t c u, c nh quan, n i th t
 - Cty TNHH TK TM XD Nam Vi t
 - Cty TNHH MTV ô ng Khôi
 - Cty TNHH TMDV S n H ng
 - Cty CP u T Công Ngh Thiên Ân
 - Công ty CP K Ngh G Ph ng Nam
 - Cty TNHH Sài Gòn Ri Ta
 - Cty TNHH Cung C p VLXD M t i m D ng
 - Cty TNHH Sài Gòn Ca sa
 - Cty TNHH XD Phong C nh Hoàng i p
 - Cty TNHH VLXD Toàn c u
 - Cty CP Hicrete (VN)
- Thi công xây d ng
 - Cty TNHH T V n u T Xây D ng A.Q.A
 - Cty TNHH Xây D ng Ki n Ân
- Giám sát, th m tra và ch ng nh n ch t l ng
 - Cty TNHH Page Kirland (VN)
 - Cty TNHH Structon VN
- Các trang thi t b c l a ch n c a các h ã ng uy tín và có d ch v t t:
 - H th ng i n thông minh Schneider
 - Thi t b v sinh Kolher
 - Thi t b b p Bosch
 - H th ng i n l nh Mitsubishi industry
 - H th ng máy b m Grundfos

6.5. Tình hình nghiên c u, phát tri n s n ph m m i

- Công ty chú tr ng vi c t o ra s khác bi t mang t m vóc qu c t , hi n i v à chuyên nghi p trong s n ph m c a mình. Chính vì v y, An D ng Th o i n ã h p tác v i Công ty MA Architects c a Singapore, Công ty chuyên v thi t k và qu n lý các d án b t ng s n, nh m t o ra s n ph m a d ng ph c v nhu c u trong n c v n còn r t ti m n ng.
- An D ng Th o i n hi n ang khai thác các tòa nhà do Công ty u t xây d ng ho c h p tác khai thác d i các th ng hi u Glenwood (Glenwood Residences, Glenwood Apartments, Glenwood Inn) ho c cao c p h n là Midpoint h ng n ch n an c tuy t p và nét p hài hòa v i môi tr ng xung quanh , chú ý t i u hóa v thanh l ch, sang tr ng, ng i bên c nh các v t d ng trang trí n i th t hoàn thi n .

- Công ty luôn xây dựng, chu n hóa các quy trình Quản lý – Vận hành b t ng s n, quy trình hoàn thi n v xây dựng và n i th t cho các dòng s n ph m khác nhau.

6.6. Hoạt động Marketing

- Công ty luôn quan tâm th c hi n các hoạt động Marketing, duy trì và phát tri n h th ng khách hàng thuê c n h ang có.
- Uy tín có vai trò quy t nh trong m i n l c Marketing. Vì v y, vi c tri n khai thành công, ứng h n các h p ng ã ký là m t trong nh ng cách Marketing t t nh t cho Công ty.
- S n ph m c a Công ty c ti p th và phân ph i qua các kênh nh : Công ty CB Richard Ellis Vi t Nam, Công ty Sothebys Vi t Nam, Công ty Knight Frank Vi t Nam là m t trong nh ng nhà môi gi i và t v n b t ng s n hàng u t i Vi t Nam và trên th gi i.
- Bên c nh ó, An Dương Thảo i n chú tr ng phát tri n m ng l i t phòng online (www.agoda.com, www.booking.com).
- Thông qua h th ng i lý, công ty môi gi i uy tín t i t ng a bàn và c ng ng ng i n c ngoài t i VN.

6.7. Phân khúc th tr ng và khách hàng m c tiêu:

- Công ty xác nh c s phân chia th ph n trong l nh v c cho thuê c n h 2 khu v c t i khu v c Tp.H Chí Minh nh sau: Phú M H ng, Qu n 7 dành cho khách hàng Châu Á nói chung, còn Thảo i n, Qu n 2 dành cho khách hàng Châu Âu và M . Hi n các d án c a Công ty chú tr ng phát tri n các phân khúc th tr ng c n h cho thuê (h ng B và B+) và bi t th cao c p ch y u t i khu v c Thảo i n, Qu n 2. Trong t ng lai Công ty s m r ng xây dựng d án t i các trung tâm thành ph l n nh Tp.H Chí Minh, V ng Tàu, Hà N i, H i Phòng, ...L nh v c tr ng tâm chính c a Công ty là u t , xây dựng, cho thuê các c n h cao c p và chung c , khách s n ph c v các khách hàng m c tiêu nêu trên .
- Vì v y các s n ph m c a Công ty t p trung vào i t ng khách hàng là nh ng ng i n c ngoài l u trú t i Vi t Nam và t ng l p trung l u. Do i t ng khách hàng là ng i n c ngoài nên các c n h cho thuê c xây dựng v i trang thi t b hi n i t i tân nh h th ng èn c m ng giúp t i t ki m i n n ng; máy l nh, thi t b i n, h th ng c a, m àn c a c i u ki n t xa k t n i ng b v i các h th ng an ninh trong nh à.
- Trong chi n l c s p t i, Công ty c ng s a d ng hóa khách hàng và h ng n i t ng khách hàng là ng i Vi t có thu nh p khá, n nh và phát tri n s n ph m ký túc xá dành cho sinh viên h c sinh.

6.8. Chính sách bán hàng:

Công ty th c hi n chính sách bán hàng linh ho t cho t ng m t hàng c th nh sau:

Công ty nghiên cứu thị trường, xây dựng chiến lược marketing trong từng giai đoạn và có kế hoạch hàng năm phù hợp với nhu cầu thị trường. Xây dựng thương hiệu cho từng dòng sản phẩm như: thương hiệu bất động sản Midpoint, thương hiệu dịch vụ cho thuê cao cấp Glenwood,...

Ngoài ra, Công ty cũng tham gia hội chợ, triển lãm quảng bá hình ảnh An Dương Thảo Dien nói chung và các thương hiệu sản phẩm nói riêng, Mặt hình thức không thể thiếu trong chiến lược marketing của Công ty là quảng cáo trên phương tiện thông tin đại chúng bao gồm: quảng cáo truyền hình (tin phóng sự, phóng viên,...) và quảng cáo báo (Tuần báo Kinh tế Sài Gòn, Tạp chí thị trường giá cả B S và tài sản, Tạp chí Chứng khoán, Mua và Bán, Tạp chí Thương mại xây dựng, ...)

6.9. Nhận hiệu ứng môi trường, ký phát minh, sáng chế và bản quyền

Logo:



Hiện nay, Công ty chưa có bằng phát minh, sáng chế

6.10. Các hợp đồng ngân hàng chi nhánh có ký kết

ST T	S h p ng	Khách hàng	S n ph m	Tr giá (tri u ng)	Th i gian giao hàng
1	MP02-2012/H B.VillaB8	Công ty TNHH TMDV – QC & DL ông Dũng	Quy n s d ng t và tài s n g n li n trên t	12.650	T11/2012
2	MP05-2012 /H B.VillaB2	Cao Th Bích Loan	Quy n s d ng t và tài s n g n li n trên t	15.800	T03/2013
3	MP06-2012 /H B.VillaB3	Phan Quốc Tuấn	Quy n s d ng t và tài s n g n li n trên t	16.100	T05/2013
4	MP07-2012 /H B.VillaB4	Bùi Hoàng V	Quy n s d ng t và tài s n g n li n trên t	15.200	T05/2013
T ng c ng				59.750	

Nguồn: An Dương Thảo Dien

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 2 năm gần nhất

7.1. Tóm tắt kết quả chính tiêu v hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm 2010, 2011 và 9 tháng đầu năm 2012.

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	9 tháng/2012
Vốn đầu tư	85.000	100.000	350.000
Tổng tài sản	143.428	201.309	443.944
Tổng doanh thu	5.053	20.458	53.704
Lợi nhuận gộp	2.260	9.684	14.656
Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Dthu thu nhập	44,73%	47,34%	27,3%
Lợi nhuận từ HĐKD	995	7.312	11.612
Lợi nhuận khác	-9	-	-
Lợi nhuận trước thuế	986	7.312	11.612
Lợi nhuận sau thuế	740	5.484	8.709
Lãi cấn trên mức phí (/V L)	126	548	556
Tổng trích lập /V L qua các năm báo cáo	0	0	0

Nguồn: An Dương Thảo Dien

Công ty bắt đầu hoạt động từ năm 2007, sau 3 năm Công ty đã có những bước phát triển đáng kể. Năm 2010, vốn đầu tư của Công ty tăng 32 triệu đồng lên 85 triệu đồng và năm 2012 là 350 triệu đồng. Doanh thu năm 2011 tăng gấp 4 lần so với năm 2010 và trong 9 tháng đầu năm 2012 đạt 53 triệu đồng, tăng 1,6 lần so với cùng kỳ năm 2011. Lý do là bắt đầu năm 2010, dự án của Công ty đã hoàn thành và đi vào khai thác như dự án Glenwood Apartment và Glenwood INN tại Quận 2. Sau năm 2010, dự án Thảo Dien Midpoint Villas hoàn tất và có thể bán. Do đó, năm 2011 và 9 tháng đầu năm 2012 doanh thu và lợi nhuận của Công ty tăng mạnh do bán 3 căn biệt thự tại dự án Thảo Dien Midpoint. Các thủ tục kinh doanh của Công ty là xây dựng nhà cho thuê và bán khi có khách hàng. Trong khi đó, mảng cho thuê căn hộ dịch vụ cao cấp cho các thị trường ngoài thành phố và sinh sống lâu dài tại Việt Nam cũng còn tăng trưởng cao và mức biên lợi nhuận rất tốt. Chính vì vậy, yếu tố kinh doanh của thị trường bất động sản suy giảm trong thời gian qua ảnh hưởng không nhiều tới tổng kết kinh doanh của Công ty.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

7.2.1. Thu nhập:

- Những chính sách marketing, tạo uy tín cho người dân ngoài và Việt kiều mua nhà và bất động sản cũng có thể giúp thị trường có thêm nhiều khách hàng có tiềm lực tài chính, có nhu cầu sử dụng BĐS cao cấp, điều này sẽ giúp thị trường có tính bền vững và phát triển bền vững, giảm thiểu các yếu tố bất ổn và rủi ro. Đây cũng là uy tín cho các doanh nghiệp kinh doanh trong ngành bất động sản.

- Công ty c thành l p t nh ng c ông sáng l p có kinh nghi m trong các l nh v c cho thuê c n h cao c p, và ã g t hái c nhi u thành công trên th tr ng t nhi u n m qua Chính vì v y, phân khúc kinh doanh c a công ty có tính thanh kho n cao và v i l i th các d án u do Công ty s h u nên Công ty có l i th ch ng trong vi c xây d ng các s n ph m d ch v và ch ng trình bán hàng phù h p.

7.2.2. Khó kh n:

- Th tr ng B S hi n nay v n ang di n bi n ph c t p, ngoài t m d báo, ki m soát, lên xu ng th t th ng do s tác ng c a tình hình chung c a n n kinh t và các chính sách v mô c a Nhà n c.
- M c dù phân khúc th tr ng c n h d ch v cho thuê và bi t th cao c p không gi m sâu so v i các phân khúc cho thuê v n phòng ho c phân khúc khác nh ng giá c ng b gi m nh theo xu h ng chung c a th tr ng.
- Hi n nay n n kinh t v n ch a có d u hi u kh i s c, l m phát t ng cao, s n xu t công nghi p ình tr và m t b ng lãi su t v n còn cao t ó nh h ng n ngành b t ng s n nói chung và công ty nói riêng.
- C nh tranh trên th tr ng B S ngày càng gay g t không ch x y ra gi a các nhà u t trong n c mà còn x y ra gi a nhà u t trong n c v i nhà u t n c ngoài có t i m l c l n v v n và b dày kinh nghi m.

8. V th c a Công ty so v i các công ty trong c ùng ngành

8.1. V th c a Công ty trong ngành

- V i l i th v kinh nghi m qu n lý và v trí phù h p v i phân khúc ho t ng c a mình, Công ty hi n là m t trong nh ng n v d n u trong th tr ng cho thuê c n h (hay còn g i là th tr ng c n h d ch v) phân khúc B & B+ (cao c p và trung bình).
- S n ph m có ch t l ng cao và cung c p d ch v qu n lý b t ng s n chuyên nghi p mang th ng hi u Glenwood c a Công ty ã và ang kh ng nh c uy tín và t m nhìn c a Công ty trong l nh v c xây d ng - qu n lý - v n hành và kinh doanh b t ng s n t i th tr ng Vi t Nam. Các c n h d ch v cho thuê c a Công ty luôn có t l l p y trên 90% t i a bàn Th o i n, Qu n 2.

- Thị trường cổ phiếu dịch vụ là thị trường ít biến động tiêu cực các khách hàng doanh nghiệp kinh tế và suy thoái trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong đó phân khúc B & B+ vẫn có tiềm năng dù không nhiều. Tuy nhiên hiện nay phân khúc này bắt đầu vận động tích cực tranh ngày càng gay gắt hơn từ các “cổ phiếu mua cho thuê I” do sự khó khăn của thị trường bất động sản bán làm phát sinh sản phẩm mua cho thuê I. Khách hàng như Công ty, An Dương Thao Dien đã không ngừng nâng cao chất lượng và cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp cho khách hàng. Hiện tại thị trường hiện tại An Dương Thao Dien trong mảng cổ phiếu cho thuê các công ty đang niêm yết ngoài biên giới và xem như là một trong những chủ đầu tiên khi Việt Nam làm việc và sinh sống. Ngoài ra, Công ty cũng sẽ đa dạng hóa khách hàng và hướng đến thị trường khách hàng là người Việt có thu nhập khá, trung và phát triển sản phẩm ký túc xá dành cho sinh viên học sinh.

8.2. Triển vọng phát triển ngành kinh doanh chính

❖ Thị trường bất động sản:

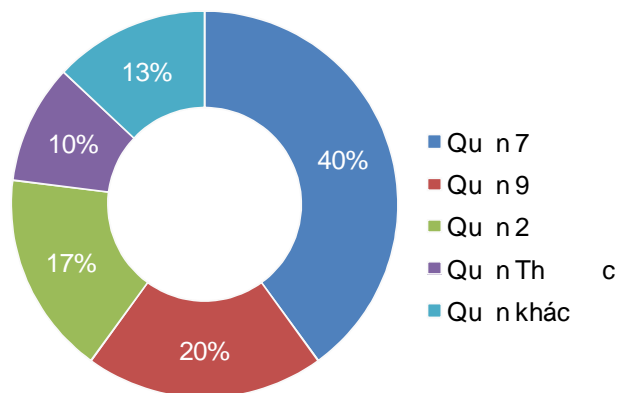
- Sau khi nền kinh tế toàn cầu suy giảm từ cuối năm 2008 ảnh hưởng đến nền kinh tế trong nước. Các bất ổn kinh tế tiêu cực nhất thị trường bất động sản, khi thị trường giảm sâu, giá bất động sản giảm và thanh khoản giảm mạnh.
- Theo dữ liệu báo cáo Savills, thị trường bất động sản và nhà liên kết, tập trung lưu ý vẫn có nhu cầu thị trường về dự án bất động sản cao cấp. Tuy nhiên, giá bán sẽ có phần phân khúc trung và thấp hơn chung và giảm khoảng 20% so với cùng kỳ năm trước. Tp. HCM có tiềm năng 47 dự án bất động sản và nhà phố trên các thị trường cấp và trung cấp, cung cấp khoảng 3.170 căn.

Trong quý 3/2012, có 103 căn bất động sản mới bổ sung nguồn cung vào thị trường 2 dự án Thới An Midpoint Quận 2 của An Dương Thao Dien (11 căn bất động sản) và Ventura tại Cát Lái (92 căn bất động sản). Giá bán tại Thới An Midpoint giao động từ 670.000USD – 800.000USD/căn, giá bán tại Ventura thấp hơn, giao động khoảng 216.000USD – 463.000USD/căn.

Thông số chung Bì t th và Nhà ph

	Q.7 & TT Q.2	NHÀ BÈ	Q.9	KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguồn cung mới (căn)	103	0	0	0	103
Nguồn cung hiện hữu (căn)	1.376	103	381	444	2.304
Môi chào bán (căn)	0	0	0	0	0
Tổng căn chào bán (căn)	1.278	149	625	455	2.507
Giá chào bán thứ cấp (USD/m2 đất)	\$3.463	\$2.514	\$1.473	\$1.377	
Thay đổi theo quý (%)	-1,5%	-1,0%	-2,0%	-3,0%	
Thay đổi theo năm (%)	-20%	-9%	-12%	-13%	

Nguồn cung bì t th và Nhà ph theo qu n



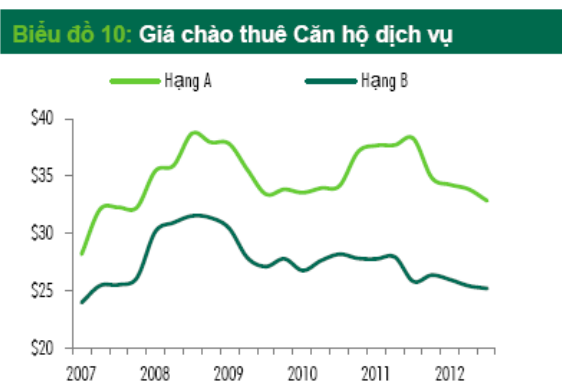
Nguồn: CBRE

- i v i th tr ng c n h d ch v dù giá thuê có gì m do nh h ng chung c a n n kinh t và b t ng s n nh ng nhu c u v c n h d ch v v n khá cao. Tính n Q3/2012, có trên 60 d án c n h d ch v v i 3.996 c n h trong th tr ng Tp.H Chí Minh. Tình hình ho t ng c a th tr ng c n h d ch v n nh so v i quý tr c. Công su t cho thuê c a toàn th tr ng t trên 80% và giá thuê trung bình t 25,13USD – 32,78USD/m2/tháng. H ng A (cao c p) và B (trung bình) luôn có ho t ng t t so v i h ng C (bình dân).

Thông số chung C n h d ch v

	HANG A	HANG B	HANG C	TỔNG
Tổng cung (căn)	782	2.138	1.076	3.996
Nguồn cung mới (căn)	0	38	20	58
Tỷ lệ trống (%)	15,1%	19,1%		
•Thay đổi theo quý (pp)	-2,2 pp	-1,9 pp		
•Thay đổi theo năm (pp)	10,3 pp	1,4 pp		
Giá chào thuê TB (USD/m2/tháng)	\$32,78	\$25,13		
•Thay đổi theo quý (%)	-3,0%	-0,9%		
•Thay đổi theo năm (%)	-14,2%	-2,4%		

Giá chào thuê C n h d ch v



Ghi chú: Tất cả giá chào thuê được tính trên Diện tích thực thuê (NLA) và đã bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.

Nguồn: CBRE

- Khu v c trung tâm và khu ô th m i g m qu n 2 và 7 ti p t c ho t ng t t. Công su t thuê trung bình c a các qu n này là h n 85%. ây là th m nh cho các Công ty có các d án cho thuê c n h d ch v t i v trí này. i n hình các c n h d ch v c a An D ng Th o i n t i qu n 2 luôn có t l l p y kho ng tr ên 95%.

- Theo d báo c a Savills s có 21 d án t ng lai cung c p h n 3.800 c nh d ki n tham gia vào th tr ng trong 5 n m t i. 5 d án g m t t c các h ng v i 360 c nh s i vào ho t ng trong n a sau n m 2012. i u này có th làm tác ng tiêu c c n công su t ho t ng c a th tr ng; nh ng giá thuê có th không i ho c gi m nh .
- Bên c nh ó, v i s phát tri n c a c ng ng ng i n c ngoài và ngu n cung h n ch , th tr ng c nh d ch v t i TP HCM v n còn ti m n ng r t l n và s ti p t c ón nh n thêm nhi u làn sóng ư t .
- Theo th ng kê m i nh t t C c Vi c làm, B Lao ng-Th ng binh và Xã h i (L - TB &XH), l c l ng ng i n c ngoài vào Vi t Nam làm vi c n m sau luân t ng h n n m tr c. C th , n m 2008, s l ng ng i n c ngoài là 52.633 ng i, n m 2009 là 55.428 ng i và n m 2010 là 56.929 ng i. Hi n nay, theo s li u m i nh t con s là trên 77.087 ng i. Ng i n c ngoài làm vi c t i Vi t Nam n t h n 60 qu c gia, trong ó, kho ng 58% mang qu c t ch châu Á (Trung Qu c, Nh t B n, H àn Qu c, Malaysia...), mang qu c t ch châu Âu chi m kho ng 28,5% (Anh, Pháp...) và các n c khác chi m kho ng 13,5%. ây là c h i phát tri n cho các doanh nghi p kinh doanh cho thuê c n h d ch v cao c p nói chung và c ng là c h i cho An D ng Th o i n.
- Trên c s nh n nh và nghiê n c u ngu n cung c u c a th tr ng giáo d c TPHCM nói chung và a bàn qu n 9 và khu v c lân c n nói riêng,
- Vi t Nam c ánh giá là qu c gia có t l dân s tr , theo s li u c a T ng c c th ng kê, thì Vi t Nam có s l ng ng i ang trong tu i i h c t 5 – 19 tu i chi m 30% dân s . Do ó, nhu c u ào t o giáo d c là r t l n và c n thi t trong quá trình phát tri n kinh t và h i nh p.

❖ **Th tr ng giáo d c**

- Chi n l c trong 3-5 n m t i, chi n l c Công ty ngoài s n ph m c n h d ch v cho thuê cao c p và khu ngh d ng, Công ty chú tr ng phát tri n ư t vào m ng giáo d c. Công ty ư t vào h th ng tr ng h c và xây d ng ký túc xá cao c p cho các sinh viên h c sinh.
- Vi t Nam c ánh giá là qu c gia có t l dân s tr , theo s li u c a T ng c c th ng kê, thì Vi t Nam có s l ng ng i ang trong tu i i h c t 5 – 19 tu i chi m kho ng 30% dân s . Do ó, nhu c u ào t o giáo d c là r t l n và c n thi t trong quá trình phát tri n kinh t và h i nh p, th tr ng giáo d c t i Vi t Nam có ti m n ng phát tri n m nh m trong nh ng n m t i.

- Theo s li u th ng kê, hi n nay t ng s h c sinh c n c là g n 15 tri u (không bao g m m u giáo), trong ó c p ti u h c chi m t tr ng l n nh t v i g n 45%. Riêng Tp.H Chí Minh chi m t tr ng s h c sinh trong tu i i h c khá cao do giáo d c v à ào t o giáo d c và ào t o TP.HCM là n i ang có tính thu hút m nh so v i c n c nói chung và các vùng mi n, t nh thành l n c n nói riêng.
- Xét riêng t i Qu n 9, n m v trí c a ngõ ông B c c a Thành ph H Chí Minh, n i li n a bàn kinh t tr ng i m c a khu v c ông Nam B , Qu n 9. Bên c nh ó, v i hàng lo t các d án c s h t ng và b t ng s n ang c ut t i Qu n 9, dân c có xu h ng t ng lên và nhu c u v giáo d c b c ph thông trong t ng lai là h t s c c n thi t. An D ng Th o i n ã ánh giá c nhu c u và ti m n ng phát tri n c a h th ng giáo d c t i ây nên ã ut vào d án Tr ng Qu c t Vi t M - Qu n 9 và d ki n kh i công vào quý 02/2013

ánh giá v s phù h p nh h ng phát tri n c a Công ty v i nh h ng c a ngành, chính sách c a Nhà n c và xu th chung trên th gi i

- V i các nghiên c uc th v tình hình c a n n kinh t c ng nh phát tri n c a ngành B S trong nh h ng chính sách, chi n l c phát tri n c a Chính Ph , An D ng Th o i n ã xây d ng m t chi n l c c th , chi ti t trong ho ch nh chi n l c phù h p v i nh h ng c a Chính Ph .

9. Chính sách i v i ng i lao ng

9.1. S l ng ng i lao ng và c c u lao ng

S l ng ng i lao ng hi n có trong Công ty n ngày 01/11/2012, c th :

STT	Ch tiêu	S l ng (ng i)	T l (%)
1	Phân theo trình	69	100,00%
	i h c và trên i h c	15	21,74%
	Cao ng	7	10,14%
	Trung c p và s c p	17	24,64%
	Lao ng ph thông	30	43,48%
2	Phân theo th i h n h p ng	69	100,00%
	Lao ng không xác nh th i h n	24	34,78%
	Lao ng có th i h n t 1-3 n m	10	14,49%
	Lao ng có th i h n 1 n m	35	50,72%

Ngu n: An D ng Th o i n

9.2. Các chính sách i v i ng i lao ng

Chính sách ào t o: Công ty chú tr ng thúc y các ho t ng ào t o, b i d ng, k n ng v nghi p v chuyên môn, khuy n khích ng i lao ng h c t p nâng cao trình công tác và ngh nghi p o c

L ng th ng, tr c p:

- L ng và th ng s c n c vào k n ng và n ng l c c a t ng nhân viên
- Th ng c xem xét cho t ng th i gian trong n m
- Ngh mát th ng niên
- Ki m tra s c kh e nh k
- Ngoài nh ng quy nh theo lu t lao ng Công ty còn có nh ng chính sách h tr khác ch m lo i s ng cho ng i lao ng c a công ty.

10. Chính sách c t c

C n c theo i u l c a Công ty, chính sách phân ph i c t c s do H i ng qu n tr ng h và i h i ng c ông quy t nh, theo ó:

- Công ty ch c tr c t c cho các c ông khi Công ty kinh doanh có lãi và ã hoàn thành ngh a v thu và ngh a v tài chính khác theo quy nh c a pháp lu t. Ngay khi tr h t s c t c ã nh, Công ty v n m b o thanh toán các kho n n v à các ngh a v tài s n khác nh n ph i tr .
 - C ông c chia c t c t ng ng v i ph n v n góp c a mình vào Công ty.
 - T l c t c s c i h i ng c ông quy t nh d a trên xu t c a H i ng qu n tr c n c trên hi u qu ho t ng kinh doanh c a n m ho t ng v à ph ng h ng ho t ng kinh doanh c a n m t i.
 -
 - Ho t ng trong m ng kinh doanh c thù là B t ng s n, giai o n u t ban u nhi u khó kh n, ây là th i gian Công ty ph i ch p nh n chi phí giá v n l n nh ng doanh thu mang l i không cao, i u này nh h ng tr c ti p n c t c c a các c ông Công ty. N m 2010 và 2011, Công ty chú tr ng u t vào các d án D án Th o i n Midpoint; D án Glendwood Apartment; D án Glenwood INN. Trên c n c ho t ng u t nh v y, H i ng qu n tr Công ty ã trình i h i ng c ông ph ng án không chi tr c t c trong giai o n này và ã c i h i ng c ông th ng niên thông qua trong Ngh quy t s 010411/NQ-H C ngày 15/4/2011 và s 010412/NQ-H C ngày 15/4/2012. D ki n b t u t n m 2012 tr i, khi các d án này mang l i doanh thu n nh cho Công ty, Công ty s th c hi n chi tr c t c cho các c ông.
- T l c t c 02 n m v a qua:

N m	2010	2011	D ki n 2012 (*)
T l tr c t c	0%	0%	5%

Hình thức chi trả	-	-	Tiền mặt
-------------------	---	---	----------

(*)Theo Quyết định của Hội đồng quản trị năm 2012 số 010412/NQ-HĐQT ngày 15/4/2012, tỷ lệ trích lập dự phòng năm 2012 là 5%

11. Tình hình hoạt động tài chính

Các chỉ tiêu cơ bản

Năng lực 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 trình bày bằng đồng Việt Nam. Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo quy định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước ban hành. Các báo cáo tài chính lập và trình bày theo đúng mô hình quy định của tài chính chuẩn mực, thông tin hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Theo báo cáo tài chính kế toán của Công ty đã nêu số lập Báo cáo tài chính, Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Quy định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ tài chính về hướng dẫn số 1, bổ sung chế độ Kế toán Doanh nghiệp.

Đối với Tài sản chênh vô hình và hao mòn: “Nguyên giá tài sản chênh vô hình là quy định có thể hiện khi mua hoặc mua lại từ khi nhận chuyển nhượng quy định pháp luật khác, hoặc giá trị quy định như góp vốn liên doanh. Công ty không trích khấu hao đối với tài sản chênh vô hình”.

Các quy định của Công ty mua và mua sắm là mua sắm và xây dựng nhà, biệt thự, chung cư cao cấp cho thuê dài hạn, không nhằm mục đích kinh doanh bất động sản. Do đó, các quy định ghi nhận vào tài sản chênh vô hình của Công ty.

Tuy nhiên, trong quá trình hoạt động kinh doanh, mặt số bán nhà, biệt thự của Công ty có khách hàng ký mua và thu tiền mặt phần lớn như là áp dụng cho nhu cầu vốn các dự án tiếp theo của Công ty. Do đó, Ban lãnh đạo Công ty đã thực hiện bán mặt số biệt thự kèm theo giá trị quy định trong phần tài sản chênh vô hình. Điều này dẫn đến việc ghi nhận doanh thu của Công ty khác với các công ty thuần túy kinh doanh bất động sản trên thị trường.

Th c hi n theo chu n m c k toán s 14 v doanh thu và thu nh p khác, ho t ng kinh doanh trên c xem là ho t ng thanh lý tài s n và c ghi nh n: Ph n ti n thu do bán tài s n này ghi nh n vào TK 711- Thu nh p khác, ph n nguyên giá c a tài s n này ghi nh n vào TK 811- Chi phí khác (trong TM Báo cáo tài chính cho n m tài chính k t thúc 2011 th hi n rõ, chi phí 811 này b ng úng nguyên giá tài s n c thanh lý). Vì th , vi c ghi nh n nh hi n nay c a Công ty là th c hi n theo úng các quy nh v Chu n m c k toán Vi t Nam, c ng nh chính sách k toán c a các Công ty B t ng s n.

Trích kh u hao tài s n c nh

Công ty áp d ng t l kh u hao c a các thi t b theo quy nh t i Quy t nh 203/2009/TT -BTC ngày 20/10/2009 c a B Tài chính. Tài s n c nh c kh u hao theo ph ng pháp ng th ng tr d n nguyên giá tài s n qua su t th i gian h u d ng c tính nh sau:

Nhà c a, v t ki n trúc 5 – 25 n m
 Máy móc thi t b 5 – 15 n m

M c thu nh p bình quân

Thu nh p bình quân n m 2009, 2010 và 2011

	2009	2010	2011
M c thu nh p bình quân (ng/ng i/ tháng)	4.666.000	4.751.000	7.940.000

Ngu n: An D ng Th o i n

Thanh toán các kho n n nh n

Công ty th c hi n t t các kho n n nh n. C n c v ào các báo cáo ki m toán n m 2009-2011, Công ty ã thanh toán úng h n và y các kho n n .

n th i i m hi n t i các kho n n nh n luôn c Công ty thanh toán úng h n và y theo h p ng ho c kh c ti n vay. Công ty hi n không có kho n n quá h n ch a c d phòng. Công ty không có kho n n nào v i các Thành viên H i ng Qu n Tr, Ban T ng Giám c, Ban Ki m soát, K toán tr ng, c ông l n và nh ng ng i có liên quan và ng c l i.

Các kho n ph i n p theo lu t nh

Công ty th c hi n nghiêm túc vi c n p các kho n thu VAT, thu thu nh p doanh nghi p theo quy nh c a Nhà n c.

Các m c thu su t ang áp d ng:

- N p các kho n thu VAT, thu thu nh p doanh nghi p theo quy nh c a Nhà n c.
- Các m c thu su t ang áp d ng: thu VAT i v i các ng ành hàng kinh doanh: 10%; thu thu nh p doanh nghi p: 25% t ng thu nh p ch u thu .

Trích l p các qu

Theo quy nh c a Lu t Doanh nghi p, vi c trích l p, s d ng các qu hàng n m s do i h i ng c ông quy t nh. Công ty th c hi n trích l p các qu theo i u l t ch c v à ho t ng c a Công ty và quy nh c a pháp lu t hi n hành. Trong n m 2010, 2011 Công ty ch a ti n hành trích l p các qu là do các n m này Công ty ang trong giai o n u t các d án tr ng i m, chi phí cao mà doanh thu thu c l i th p, i u này ã c các c ông Công ty thông qua t i Ngh quy t i h i ng c ông th ng niên s 010411/NQ-H C ngày 15/4/2011 và s 010412/NQ-H C ngày 15/4/2012.

T ng d n vay hi n nay

D n vay ng nh n tính n th i i m 30/09/2012: không có

D n vay dài h n tính n th i i m 30/09/2012
vt:Tri u ng

S k c	D n n 31/12/2011	D n n 30/09/2012	Lãi su t (%/n m)
Ngân hàng TMCP Á Châu	77.648	59.131	15-21%
Ngân hàng TMCP VP Bank	10.525	13.726	14-20%
Ngân hàng TMCP ông Á	5.500	-	17-21%
T ng c ng	93.673	72.857	

Ngu n:An D ng Th o i n

Công ty vay n dài h n dùng u t mua s m, xây d ng nh m hình thành nên các tài s n c nh c a Công ty

Tình hình công n hi n nay

Các kho n ph i thu ng nh n

Các kho n ph i thu ng nh n tính n th i i m 30/09/2012
vt: tri u ng

Ch tiêu	N m 2010	N m 2011	30/09/2012
Ph i thu c a khách hàng	371	9.930	30.169
Tr tr c cho ng i bán	26.982	18.555	7.821
Các kho n ph i thu khác	0	3.985	4.410
D phòng các kho n ph i thu khó òi	0	0	0
T ng c ng	27.353	32.470	42.400

Ngu n: An D ng Th o i n

Kho n ph i thu t ng m nh qua các n m, nh ng t tr ng t ng này t ng ng v i t c t ng c a doanh thu trong n m c a Công ty. Trong i u ki n kinh t th tr ng khó kh n, c bi t là b t ng s n, có th y m nh c ho t ng kinh doanh, bán c hàng thu l i nhu n và gi i quy t c b t ng s n ang t n ng, Công ty th c hi n nhi u chính sách u ãi v bán hàng b t ng s n, trong ó có chính sách u ãi v giãn ti n thanh toán, cho tr ch m i v i các đ án B t ng s n. Chính vì th , doanh thu qua các n m c a Công ty v n t ng m nh và t ng ng kho n ph i thu c ng t ng m nh do chính sách bán hàng c a Công ty. Công ty m b o các kho n ph i thu này c ghi nh n chính xác và y , t i th i i m hi n nay ch a có các kho n ph i thu quá h n và s thu c trong t ng lai g n theo ti n thanh toán c a khách hàng.

Các kho n ph i tr

Các kho n ph i tr tính n th i i m 30/09/2012

vt: tri u ng

Ch tiêu	N m 2010	N m 2011	30/09/2012
N ng n h n	456	1.307	6.049
Vay và n ng n h n	-	-	-
Ph i tr ng i bán	-	-	2.190
Ng i mua tr t i n tr c	-	-	-
Thu và các kho n ph i n p Nhà n c	287	1.307	3.212
Ph i tr công nhân viên	-	-	144
Chi phí ph i tr	-	-	363
Các kho n ph i tr , ph i n p ng n h n khác	169	0	140
Qu khen th ng, phúc l i	-	-	-
N dài h n	57.127	93.673	72.857
Ph i tr dài h n khác	-	-	-
Vay dài h n	57.127	93.673	72.857
D phòng tr c p m t vi c làm	-	-	-
T ng c ng	57.853	94.980	78.906

Ngu n: An D ng Th o i n

Các ch tiêu tài chính ch y u

Ch tiêu	n v	2010	2011	9 tháng/ 2012
1. Ch tiêu kh n ng thanh toán				
- H s thanh toán ng n h n (TSNH/n ng n h n)	L n	64,0	30,8	9,9

Ch tiêu	n v	2010	2011	9 tháng/ 2012
- H s thanh toán nhanh (TSNH– hàng t n kho)/N ng n h n)	L n	63,3	29,7	9,9
2. Ch tiêu v c c u v n				
- H s n /T ng tài s n	%	40,1%	47,1%	17,8%
- H s n /V n ch s h u	%	67,1%	89,3%	21,6%
3. Ch tiêu v n ng l c ho t ng				
-Vòng quay hàng t n kho (Giá v n hàng bán/hàng t n kho bình quân)	Vòng	16,27	8,58	36,8
-Doanh thu thu n/T ng tài s n	Vòng	0,04	0,08	0,09
4. Ch tiêu v kh n ng sinh l i				
- H s LNST/Doanh thu thu n	%	14,6%	36,3%	28,8%
- H s LNST/V n ch s h u	%	0,9%	5,2%	2,7%
- H s LNST/T ng tài s n	%	0,5%	2,7%	3,7%
- L i nhu n t ho t ng kinh doanh/DTT	%	19,7%	36,7%	6,1%

Ngu n: An Dương Th o i n

Phân tích các ch tiêu tài chính ch y u:

- Ch tiêu v kh n ng thanh toán: Nhìn chung do ho t ng chính c a Công ty là cho thuê c n h ã c xây d ng hoàn thành và c c p s thu c s h u Công ty nên Công ty có tính thanh kho n và kh n ng thanh toán cao.
- Các ch tiêu v c c u v n: Công ty ã s d ng c c u v n khá an toàn. H s n trên t ng tài s n ch chỉ m trung bình 45% qua các n m và chỉ m 0,6 n 0,8 l n v n ch s h u. Các công ty trong ngành b t ng s n th ng có h s n trên 70%.
- Ch tiêu v n ng l c ho t ng: Do các d án c a Công ty có giá tr nh và vi c cho thuê và bán c n h d ch v có tính thanh kho n khá t t nên vòng quay hàng t n kho khá nhanh so v i các công ty cùng ngành, trung bình là trên 10 vòng/n m.
- Ch tiêu v kh n ng sinh l i: Nhìn chung các ch tiêu v kh n ng sinh l i c a Công ty t ng qua các n m. D ki n các c n h t i d án Th o i n Midpoint c ti p t c bàn giao cho khách hàng và công ty s s m hoàn thành Th o i n Midpoint giai o n 2 vào cu i n m 2012, cung c p thêm kho ng 65 c n h d ch v cao c p và các d án d ki n hoàn thành trong n m 2013 – 2014 nh Midpoint court, Glenwood residence i u này s giúp doanh thu và l i nhu n Công ty t ng m nh trong các n m ti p theo.

12. H i ng qu n tr , Ban T ng giám c, Ban ki m soát, K toán tr ng, Thành viên H i ng qu n tr

Ông Nguy n Nhân B o – Ch t ch H i ng qu n tr kiêm T ng Giám c

H và tên: **Nguy n Nhân B o**

Gi i tính: Nam

Ngày tháng n m sinh: 10/06/1972

N i sinh: TPHCM

CMND: 022645374
Ngày c p: 04/06/2004, n i c p: CA TPHCM

Qu c t ch: Vi t Nam

Dân t c: Kinh

á ch th ng trú: 18 Lý Thái T , Ph ng 2, Qu n 3, TPHCM

Trình chuyên môn: C nhâ n Tr ng i H c K Thu t Budapest - Hungary
Th c s Qu n tr Kinh doanh t i Vi n ti n t – Tr ng i H c BME – Hungary

Quá trình công tác:

- T 01/2000 n 10/2006: Công tác t i Công ty Liên Doanh Intigra Pacific
- T 10/2006 n 07/2007: Công tác t i Công ty CP Phát Tri n H T ng Công Ngh BSI
- T 02/2011 n nay: Ch t ch H QT Công ty CP ào T o và u T Toàn C u
- T 09/2009 n nay: Ch t ch H QT Công ty CP u T và Kinh Doanh B t ng S n Âu L c
- T 07/2007 n 08/2012: Thành viên H QT kiêm Giám c t i Công ty CP An D ng Th o i n
- T 09/2007 n nay: Ch t ch H QT kiêm T ng Giám c t i Công ty CP An D ng Th o i n

Các ch c v công tác hi n nay t i Ch t ch H QT kiêm T ng Giám c t i Công ty CP An D ng Th o i n

Các ch c v hi n ang n m gi t i t ch c khác:

- Ch t ch H QT Công ty CP ào T o và u T Toàn C u
- Ch t ch H QT Công ty CP u T và Kinh Doanh B t ng S n Âu L c

S CP n m gi (t i th i i m 01/11/2012) 2.450.000 c ph n, chi m 7 % v n i u l

+ Cá nhâ n s h u: 2.450.000 c ph n, chi m 7 % v n i u l

Các cam k t n m gi :

- Cam k t không chuy n nh ng i v i toàn b s c ph n n m gi trong quá trình S giao d ch ch ng khoán Tp HCM th m nh h s niêm y t
- Cam k t n m gi 100% s c phi u c a cá nhâ n ang s h u trong th i gian 6 tháng k t ngày niêm y t và 50% s c phi u này trong th i gian 6 tháng t i p theo.

Nh ng ng i liên quan có n m Ông Nguy n Gia B o (Anh), cá nhâ n n m gi : 2.800.000 gi c phi u c a t ch c niêm y t: CP, chi m 8,00% v n i u l

Nh ng kho n n i v i Công ty: Không có

L i ích liên quan i v i Công ty: Theo NQ H C th ng niên 2012, n m 2011 công ty không chi tr thù lao cho H QT, n m 2012 d ki n là 15 tri u ng/ng i/tháng cho Ch t ch H QT. Ngoài ra, không có l i ích liên quan khác.

Quy n l i mâu thu n v i Công ty: Không có

Ông Nguy n Gia B o – Phó Ch t ch H QT

H và tên: **Nguy n Gia B o**

Gi i tính: Nam

Ngày tháng n m sinh: 14/06/1969

N i sinh: TPHCM

CMND: 022014605
Ngày c p: 07/01/2000, n i c p: CA TPHCM

Qu c t ch: Vi t Nam

Dân t c: Kinh

á ch th ng trú: 100 Th ch Th Thanh, Ph ng Tân nh, Qu n 1, TPHCM

Trình chuyên môn: C nhân Tr ng i H c N ng L ng Moscow - Liên Bang Nga
Ti n s Tr ng i H c N ng L ng Moscow - Liên Bang Nga

Quá trình công tác:

- T 07/2007 n 08/2012: Ch t ch H i ng qu n tr Công ty CP An D ng Th o i n
- T 09/2012 n nay: Phó Ch t ch H i ng qu n tr Công ty CP An D ng Th o i n

Các ch c v công tác hi n nay t i Phó Ch t ch H i ng qu n tr t ch c niêm y t:

Các ch c v hi n ang n m gi t i Phó ch t ch h i ng qu n tr Công Ty CP u T & t ch c khác: Th ng M i Long B o

S CP n m gi (t i th i i m 01/11/2012) 2.800.000 c ph n, chi m 8,00 % v n i u l

+ Cá nhân s h u: 2.800.000 c ph n, chi m 8,00 % v n i u l

Các cam k t n m gi (n u có):

- Cam k t không chuy n nh ng i v i toàn b s c ph n n m gi trong quá trình S giao d ch ch ng khoán Tp HCM th m nh h s niêm y t
- Cam k t n m gi 100% s c phi u c a cá nhân ang s h u và i di n t ch c trong th i gian 6 tháng k t ngày niêm y t và 50% s c phi u này trong th i gian 6 tháng ti p theo

Nh ng ng i liên quan có n m Ông Nguy n Nhân B o (Em), cá nhân n m gi : 2.450.000
 gi c phi u c a t ch c niêm y t: CP, chỉ m 7% v n i u l
 Nh ng kho n n i v i Công ty: Không có
 L i ích liên quan i v i Công ty: Theo NQ H C th ng niên 2012, n m 2011 công ty không chi tr thù lao cho H QT, n m 2012 d ki n là 10 tri u ng/ng i/tháng cho thành viên H QT. Ngoài ra, không có l i ích liên quan khác.
 Quy n l i mâu thu n v i Công ty: Không có

Ông Nguy n H i Thanh Bình – Thành viên H QT

H và tên: **Nguy n H i Thanh Bình**
 Gi i tính: Nam
 Ngày tháng n m sinh: 06/02/1984
 N i sinh: TPHCM
 CMND: 023469931
 Ngày c p: 03/02/2004, n i c p: CA TPHCM
 Qu c t ch: Vi t Nam
 Dân t c: Kinh
 a ch th ng trú: 01 ng 17, M Gia 2, Phú M H ng, P.Tân Phú, Qu n 7, TP.HCM
 Trình chuyên môn: C nhân ngành Th ng m i – i h c RMIT Vi t Nam, Th c s khoa h c Qu n lý D án i h c Northeastern, Boston, MA, USA.
 Quá trình công tác:
 • T 08/2004 n 01/2005: Công tác t i Công ty TNHH Colgate - Palmolive Vi t Nam
 • T 05/2006 n 12/2007: Công tác t i Công ty Mindshare Vi t Nam
 • T 01/2008 n 05/2008: Công tác t i Công ty C ph n B t ng s n Westernland
 • T 06/2008 n 12/2009: Công tác t i Phòng Phát tri n Kinh doanh Qu u t Vi t Nam Emerging Capital (Úc)
 • T 03/2011 n 04/2012: Công tác t i Công ty u t Tài chính Nhà n c Thành ph H Chí Minh
 • T 04/2012 n nay: Công tác t i Công ty C ph n u t HFIC: Tr ng nhóm quan h u t
 • T 09/2012 n nay: Thành viên H i ng qu n tr kiêm Phó T ng Giám c Công ty CP An D ng Th o i n
 Các ch c v công tác hi n nay t i Thành viên H i ng qu n tr kiêm Phó t ng giám c t ch c niêm y t:
 Các ch c v hi n ang n m gi t i Không có t ch c khác:

S CP n m gi (t i th i i m 0 c ph n, chi m 0 % v n i u l
01/11/2012):

+ Cá nhân s h u: 0 c ph n, chi m 0 % v n i u l

- Các cam k t n m gi (n u có):

Nh ng ng i liên quan có n m Không có
gi c phi u c at ch c niêm y t:

Nh ng kho n n i v i Công ty: Không có

L ích liên quan i v i Công ty: Theo NQ H C th ng niên 2012, n m 2011 công ty không chi tr thù lao cho H QT, n m 2012 d ki n là 10 tri u ng/ng i/tháng cho thành viên H QT. Ngoài ra, không có l ích liên quan khác.

Quy n l i mâu thu n v i Công ty: Không có

Ông Nguy n Xuân Giao – Thành viên H QT

H và tên: **Nguy n Xuân Giao**

Gi i tính: Nam

Ngày tháng n m sinh: 04/01/1980

N i sinh: TPHCM

CMND: 011997100
Ngày c p: 28/10/1996 , n i c p: CA Hà N i

Qu c t ch: Vi t Nam

Dân t c: Kinh

a ch th ng trú: 131 Minh Khai, Hà N i

Trình chuyên môn: Ti n s tài chính t i Tr ng i h c T ng h p Texas
Th c s qu n tr kinh doanh t i Tr ng i h c T ng h p California

Quá trình công tác:

- T 01/2001 n 07/2003: Công tác t i SVL Investment Mangement
- T 01/2006 n 12/2006: Công tác t i Alcon Group
- T 09/2007 n 07/2008: Công tác t i University of Texas at Austin
- T 08/2008 n nay: Công tác t i Viet Capital Asset Management
- T 09/2012 n nay: Công tác t i Công ty CP An D ng Th o i n v i ch c v sau: Thành viên H i ng qu n tr

Các ch c v công tác hi n nay t i Thành viên H i ng qu n tr c l p
t ch c niêm y t:

Các ch c v hi n ang n m gi t i Giám c ut t i Viet Capital Asset

t ch c khác:	Management
S CP n m gi (t i th i i m 01/11/2012):	0 c ph n, chi m 0 % v n i u l
+ Cá nhân s h u:	0 c ph n, chi m 0 % v n i u l
Các cam k t n m gi (n u có)	
Nh ng ng i liên quan có n m gi c phí u c at ch c niêm y t:	Không có
Nh ng kho n n i v i Công ty:	Không có
L ích liên quan i v i Công ty:	Theo NQ H C th ng niên 2012, n m 2011 công ty không chi tr thù lao cho H QT, n m 2012 d ki n là 10 tri u ng/ng i/tháng cho thành viên H QT. Ngoài ra, không có l ích liên quan khác
Quy n l i mâu thu n v i Công ty:	Không có

Bà Nguyễn Tuy t Vân – Thành viên H QT

H và tên:	Nguyễn Tuy t Vân
Gi i tính:	N
Ngày tháng n m sinh:	24/09/1978
N i sinh:	TPHCM
CMND:	023271237
	Ngày c p: 28/08/2007, n i c p: CA TPHCM
Qu c t ch:	Vì t Nam
Dân t c:	Kinh
á ch th ng trú:	363/38/79 KP5, Ph ng Bình Tr ông A, Qu n Bình Tân, TPHCM
Trình chuy n m n:	C nhân Qu n tr kinh doanh Tr ng i H c Kinh T
Quá trình công tác:	
• T 08/2001 n 07/2004:	Công tác t i Công ty TNHH TM Hoàng Hà
• T 08/2004 n 05/2005:	Công tác t i Công ty TNHH GSA
• T 06/2005 n 07/2011:	Công tác t i Công ty CP QT Logistic Hoàng Hà
• T 07/2011 n 04/2012:	Công tác t i Công Ty CP á c An Phú
• T 04/2012 n nay:	Công tác t i Công ty CP An D ng Th o i n
Các ch c v công tác hi n nay t i t ch c niêm y t:	Thành viên H i ng qu n tr ; ng i c y quy n công b thông tin; k toán t ng h p
Các ch c v hi n ang n m gi t i t ch c khác:	Không có

S CP n m gi (t i th i i m 01/11/2012): 0 c ph n, chi m 0 % v n i u l

+ Cá nhân s h u: 0 c ph n, chi m 0 % v n i u l

Các cam k tn m gi (n u có):

Nh ng ng i liên quan có n m gi c phi u c at ch c niêm y t: Không có

Nh ng kho n n i v i Công ty: Không có

L ích liên quan i v i Công ty: Theo NQ H C th ng niên 2012, n m 2011 công ty không chi tr thù lao cho H QT, n m 2012 d ki n là 10 tri u ng/ng i/tháng cho thành viên H QT. Ngoài ra, không có l ích liên quan khác

Quy n l i mâu thu n v i Công ty: Không có

Thành viên Ban ki m soát

Bà Khu Th Xuân Anh – Tr ng Ban Ki m soát

H và tên: KH U TH XUÂN ANH

Gi i tính: N

Ngày tháng n m sinh: 22/02/1978

N i sinh: Long An

CMND: 024281214

Ngày c p: 12/07/2004, n i c p: CA TPHCM

Qu c t ch: Vi t Nam

Dân t c: Kinh

a ch th ng trú: 44/24 Nguy n Phúc Chu, Ph ng 15, Qu n Tân Bình, TPHCM

Trình chuyên môn: Cao ng k toán

Quá trình công tác:

- T 03/2002 n 08/2012: Nhân viên k toán t i Công Ty Cp u T & Th ng M i Long B o
- T 09/2012 n nay: Tr ng ban ki m soát t i Công Ty CP An D ng Th o i n

Các ch c v công tác hi n nay t i t ch c niêm y t: Tr ng ban ki m soát

Các ch c v hi n ang n m gi t i t ch c khác: Tr ng ban ki m soát

S CP n m gi (t i th i i m 01/11/2012): S l ng c ph n cá nhân n m gi là 5.000 c ph n, chi m 0,0143 % v n i u l

+ Cá nhân s h u: S l ng c ph n cá nhân n m gi là 5.000 c ph n,

chi m 0,0143 % v n i u l

Các cam k t n m gi (n u có):

- Cam k t không chuy n nh ng i v i toàn b s c ph n n m gi trong quá trình S giao d ch ch ng khoán TP H Chí Minh th m nh h s niêm y t
- Cam k t n m gi 100% s c phi u c cá nhân ang s h u trong th i gian 6 tháng k t ngày niêm y t và 50% s c phi u này trong th i gian 6 tháng ti p theo

Nh ng ng i liên quan có n m Không có
gi c phi u c a t ch c niêm y t:

Nh ng kho n n i v i Công ty: Không có

L ích liên quan i v i Công ty: Theo NQ H C th ng niên 2012, n m 2011 công ty không chi tr thù lao cho BKS, n m 2012 d ki n là 10 tri u ng/ng i/tháng cho BKS. Ngoài ra, không có l ích liên quan khác

Quy n l i mâu thu n v i Công ty: Không có

Ông Nguy n Công Danh – Thành viên Ban Ki m soát

H và tên: **NGUY N CÔNG DANH**
 Gi i tính: Nam
 Ngày tháng n m sinh: 11/02/1971
 N i sinh: TP.HCM
 CMND: 022548383
 C p ngày : 29/08/2003, t i Tp.HCM
 Qu c t ch: Vi t Nam
 Dân t c: Kinh
 a ch th ng trú: 6/22 Ph m Hùng, Ph ng 10, Qu n 8, TPHCM
 Trình chuyên môn: Th c s khoa h c t i Tr ng i H c Massachusetts, Hoa K

Quá trình công tác:

- T 09/1995 n 07/1997: C ng tác viên PTN C H c ng D ng HBK TPHCM
- T 08/1997 n 02/2000: C ng tác viên Vi n Máy Và D ng C Công Nghi p IMI, Hà N i
- T 04/2000 n 06/2003: Công tác t i Công Ty Cao Su Th ng Nh t
- T 06/2003 n 06/2006: Công tác t i Công Ty CP u T Và Phát Tri n Công Nghi p M Vi t
- T 08/2006 n 06/2008: Nghiên c u sinh t i Tr ng i H c Massachusetts, Hoa K
- T 09/2008 n 03/2010: Công tác t i Xí Nghi p C i n CNS, T ng Công Ty Công Nghi p Sài Gòn

- T 06/2010 nay: Công tác tại Công Ty CP T V n Và u T M o Hi m ,
Tr lý ch tch H QT
 - T 09/2012 nay: Thành viên ban ki m soát t i Công ty CP An D ng
Th o i n
- Các ch c v công tác hi n nay t i Thành viên Ban ki m soát
t ch c niêm y t:
- Các ch c v hi n ang n m gi t i Tr lý ch tch H QT Công Ty CP T V n Và u T
t ch c khác: M o Hi m
- S CP n m gi (t i th i i m 0 c ph n, chi m 0% v n i u l
01/11/2012):
- + Cá nhân s h u: 0 c ph n, chi m 0% v n i u l
- Các cam k t n m gi (n u có):
- Nh ng ng i liên quan có n m gi Không có
c phi u c a t ch c niêm y t:
- Nh ng kho n n i v i Công ty: Không có
- L ích liên quan i v i Công ty: Theo NQ H C th ng niên 2012, n m 2011 công ty
không chi tr thù lao cho BKS, n m 2012 d ki n là 5
tri u ng/ng i/tháng cho BKS. Ngoài ra, không có l i
ích liên quan khác
- Quy n l i mâu thu n v i Công ty: Không có

Bà Tr ng Th Ng c Y n – Thành viên Ban Ki m soát

- H và tên: **TR NG TH NG C Y N**
- Gi i tính: N
- Ngày tháng n m sinh: 09/11/1986
- N i sinh: Trà Vinh
- CMND: 334402894
Ngày c p: 19/12/2003 , n i c p: CA. Trà Vinh
- Qu c t ch: Vi t Nam
- Dân t c: Kinh
- a ch th ng trú: Châu H ng, Châu i n, C u Kè, Trà Vinh
- Trình chuyên môn: Cao ng K Toán
- Quá trình công tác:
- T 04/2011 nay: Nhân viên hành chánh t i Công ty CP An D ng Th o
i n

- Tháng 9/2012 n nay: Thành viên Ban kiểm soát t i Công ty CP An D ng
Th o i n
- Các ch c v công tác hi n nay t i Thành viên Ban kiểm soát
t ch c niêm y t:
- Các ch c v hi n ang n m gi t i Không có
t ch c khác:
- S CP n m gi (t i th i i m 500 c ph n, chi m 0,0014% v n i u l
01/11/2012)
- + Cá nhân s h u: 500 c ph n, chi m 0,0014% v n i u l
- Các cam k t n m gi (n u có):
 - Cam k t không chuy n nh ng i v i toàn b s c ph n n m gi trong quá trình S
giao d ch ch ng khoán Tp HCM th m nh h s niêm y t
 - Cam k t n m gi 100% s c phi u ang s h u trong th i gian 6 tháng k t ng ày niêm
y t và 50% s c phi u này trong th i gian 6 tháng t i p theo
- Nh ng ng i liên quan có n m Không có
gi c phi u c a t ch c niêm y t:
- Nh ng kho n n i v i Công ty: Không có
- L ích liên quan i v i Công ty: Theo NQ H C th ng niên 2012, n m 2011 công ty
không chi tr thù lao cho BKS, n m 2012 d k i n là 5
tri u ng/ng i/tháng cho BKS. Ngoài ra, không có l ích
ích liên quan khác
- Quy n l i mâu thu n v i Công ty: Không có

Thành viên Ban T ng Giám c

Ông Nguy n Nhân B o - T ng Giám c

(xem lý l ch chi ti t ph n S y u lý l ch thành viên H QT).

Ông Nguy n H i Thanh Bình – Phó T ng Giám c

(xem lý l ch chi ti t ph n S y u lý l ch thành viên H QT).

Bà D ng Thùy Linh – K toán tr ng

H và tên: **D NG THÙY LINH**
 Gi i tính: N
 Ngày tháng n m sinh: 18/10/1979
 N i sinh: Tì n Giang
 CMND: 025041094
 ngày c p: 18/12/2008, n i c p: CA TPHCM
 Qu c t ch: Vi t Nam

Dân t c: Kinh

Địa chỉ thường trú: 21/1A Nguyễn Trường T , Phường Tân Thành, Quận Tân Phú, TPHCM

Trình chuyên môn: Cử nhân Kinh tế Trường Đại học Kinh tế TPHCM

Quá trình công tác:

- Từ 08/2002 đến 08/2005: Công Ty TNHH TM – TT Việt Nam Công
- Từ 09/2005 đến 01/2008: Công Ty TNHH TM Dịch Vụ Phạm Việt
- Từ 01/2008 đến 09/2008: Công Ty TNHH Dịch Vụ Thế Quốc Tế
- Từ 09/2008 đến 03/2009: Công Ty TNHH Thiên Trường
- Từ 04/2009 đến nay: Kế toán trưởng Công Ty Cổ Phần An Dương Thảo Dien

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng Công Ty Cổ Phần An Dương Thảo Dien

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số vốn góp (tính từ 01/11/2012): 1.000 cổ phần, chiếm 0,0029% vốn của công ty

+ Cá nhân sở hữu: 1.000 cổ phần, chiếm 0,0029% vốn của công ty

Các cam kết nợ (nếu có):

- Cam kết không chuyển nhượng lại toàn bộ số cổ phần nắm giữ trong quá trình S giao dịch chứng khoán Tp HCM theo quy định của pháp luật
- Cam kết nắm giữ 100% số cổ phần của cá nhân sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phần này trong thời gian 6 tháng tiếp theo.

Những người liên quan có nắm giữ cổ phần tại tổ chức niêm yết: Không có

Những khoản nợ của Công ty: Không có

Lợi ích liên quan của Công ty: Không có

Quy định về mâu thuẫn lợi ích của Công ty: Không có

Công ty khuyến nghị các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, các ông lớn và người có liên quan không có các khoản liên quan. Công ty cũng cam kết sau thời điểm niêm yết, nếu phát sinh các khoản liên quan Công ty sẽ công bố thông tin theo quy định hiện hành.

13. Tài sản nắm giữ tính từ 30/09/2012

vt: triệu đồng

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản hữu hình	19.361	1.761	17.600
Nhà cửa và tài sản cố định khác	19.091	1.718	17.373
Máy móc thiết bị	270	43	227

Tài s n c nh vô hình	240.868	-	240.868
Quy n s d ng t	240.868	-	240.868
T NG C NG	260.229		258.468

Ngu n: An D ng Th o i n

Tình hình t ai c a Công ty t i th i i m 01/11/2012

ST T	a i m	M c ích	Giá tr	Di n tích t (m ²)		Tình tr ng pháp lý
				S h u	Thu ê	
1.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 P.Th o i n, Qu n 2 (th a s 16)	ang xây d ng d án Midpoint Court	2.774.302.500	313		GCN QSD s : CT141148
2.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 15))	ang xây d ng d án Midpoint Court	4.217.985.000	482		GCN QSD s : CT02591
3.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 2015)	D ki n xây d ng khu vui ch i tr em, c nh quan	2.142.210.000	271		GCN QSD s : 00161QSD
4.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 2010)	D ki n xây d ng khu vui ch i tr em, c nh quan	1.796.790.000	251		GCN QSD s : 00157QSD
5.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 2006)	D ki n xây d ng khu vui ch i tr em, c nh quan	6.697.310.000	251		GCN QSD s : 00159QSD
6.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 2012)	D ki n xây d ng khu vui ch i tr em, c nh quan	1.285.730.000	198		GCN QSD s : 00166QSD
7.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 2011)	D ki n xây d ng khu vui ch i tr em, c nh quan	1.650.340.000	215		GCN QSD s : 00164QSD
8.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 2013)	D ki n xây d ng khu vui ch i tr em, c nh quan	1.247.350.000	550		GCN QSD s : 00162QSD
9.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 2009)	D ki n xây d ng khu vui ch i tr em, c nh quan	1.285.730000	236		GCN QSD s : 00160QSD
10.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 2008)	D ki n xây d ng khu vui ch i tr em, c nh quan	1.266.540.000	241		GCN QSD s : 0158QSD
11.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 2014)	D ki n xây d ng khu vui ch i tr em, c nh quan	1.688.720.000	244		GCN QSD s : 00163QSD
12.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 2007)	D ki n xây d ng khu vui ch i tr em, c nh quan	402.990.000	247		GCN QSD s : 00167QSD
13.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 2005)	D ki n xây d ng khu vui ch i tr em, c nh quan	441.370.000	248		GCN QSD s : 000165QSD
14.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 308)	Xây d ng tòa nhà c n h cho thuê và ang khai thác c n h cho thuê	6.507.476.000	117,4		GCN QSD s : CT05059
15.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2	Xây d ng Villa và ang khai thác cho	3.166.350.000	165		GCN QSD s : CT07167

ST	a i m	M c ích	Giá tr	Di n tích t (m ²)	Tính tr ng pháp
	(th a 1451)	thuê			
16.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 P.Th o i n, Qu n 2 (th a s 1459)	ang xây d ng Villa bán ho c cho thuê	3.857.190.000	201	GCN QSD s : CT08041
17.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 P.Th o i n, Qu n 2 (th a s 1456)	ang xây d ng Villa bán ho c cho thuê	3.262.300.000	170	GCN QSD s : CT08039
18.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 1455)	ang xây d ng Villa bán ho c cho thuê	3.339.060.000	174	GCN QSD s : CT08042
19.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 1454)	ang xây d ng Villa bán ho c cho thuê	3.396.630.000	177	GCN QSD s : CT08045
20.	QSDD P.Th o i n, Qu n 2 (th a 1453)	ang xây d ng Villa bán ho c cho thuê	3.454.200.000	180	GCN QSD s : CT08043
21.	QSDD MT ng Hoàng Di u, Qu n Phú Nhu n (th a s 1 ⁻¹⁵¹⁷)	D ki n xây khách s n	60.187.500.000	267,5	GCN QSD s : 12305/99
22.	QSDD MT ng 65, Ph ng Th o i n, Qu n 2 (th a s 81)	ang tri n khai xây d ng d án Glenwood Residential	62.100.000.000	546,6	GCN QSD s : CH00819
23.	QSDD Qu n 9 (th a s 925, 926, 953, 954, 955, 956, 958)	D ki n m tr ng h c	64.700.000.000	6.403	GCN QSD s : 02175QSD /T T
T ng c ng			240.868.073.500	12.148,5	

Ngu n: An D ng Th o i n

14. K ho ch l i nhu n, c t c giai o n 2012-2014

K ho ch l i nhu n n m 2012 - 2014

vt: t ng

Ch tiêu	N m 2012	T ng / Gi m (%)	N m 2013	T ng / Gi m (%)	N m 2014	T ng / Gi m (%)
V n i u l (T ng)	350	250,0%	350	0,0%	350	0,0%
T ng doanh thu thu n (T ng)	87,88	329,6%	87,14	-0,8%	80,33	-7,8%
- Doanh thu cho thuê c n h	8,1		12,1		30,0	
- Doanh thu kinh doanh B S	72,5		66,5		41,0	
- Doanh thu liên doanh	2,8		6,2		6,2	
- Doanh thu khác (cho thuê t, lãi t i n g i)	4,5		2,3		3,1	
L i nhu n g p (t ng)	30,4		47,1		50,3	
- L i nhu n cho thuê c n h	1,7		7,8		23,1	
- L i nhu n kinh doanh B S	23,7		31,7		20,0	

Ch tiêu	N m 2012	T ng / Gi m (%)	N m 2013	T ng / Gi m (%)	N m 2014	T ng / Gi m (%)
- L i nhu n liên doanh	2,8		6,2		6,2	
- L i nhu n khác (cho thuê t, lái t i n g i)	2,2		1,4		1,3	
L i nhu n tr c thu (t ng)	26,878	267,6%	43,246	60,9%	45,935	6,2%
L i nhu n sau thu (T ng)	20,159	267,7%	32,435	60,9%	34,451	6,2%
T l l i nhu n sau thu /doanh thu thu n (%)	22,94%	-3,81%	37,22%	14,28%	42,89%	5,67%
T l l i nhu n sau thu /V n i u l (%)	5,76%	0,28%	9,27%	3,51%	9,84%	0,58%
C t c/M nh giá (%)	5%	5,00%	9%	4,00%	10%	1,00%

Ngu n: An D ng Th o i n

✚ C n c t c k ho ch l i nhu n và c t c ã ra trong n m 2012 và 3-5 n m t i nh sau:

- D án Th o i n Midpoint giai o n 1 có t ng c ng 11 c n bi t th . Trong ó, Công ty ã hoàn thành 4 c n bi t th và ã bàn giao 3 c n và ghi nh n doanh thu trong 9 tháng u n m 2012, d ki n 2 c n s t i p t c bàn giao cho khách hàng vào cu i n m 2012. 7 c n bi t th còn l i ã hoàn thi n ph n thô và s n sàng bàn giao cho khách hàng khi có khách hàng mua. Do v y, vì c t k ho ch ghi nh n doanh thu và l i nhu n c a Công ty trong n m 2012 ã rat u n m là kh thi.
- Doanh thu n m 2013 có gi m nh i so v i n m 2012 nh ng không vì th mà l i nhu n gi m. Trái l i, các n m t i p theo xét v l i nhu n thì t ng áng k so v i n m 2011 và 2012. Nguyên nhân là do Công ty y m nh m ng cho thuê c n h d ch v và gi m kinh doanh b t ng s n xu ng, do c thù m ng cho thuê c n h d ch v th ng có doanh thu cao và chi phí chỉ m t tr ng ít h n nên s em l i cho công ty t su t sinh l i cao h n so v i m ng kinh doanh b t ng s n. Các d án c a Công ty hoàn thành và i vào ho t ng vào các n m sau s làm t ng s l ng c n h cho thuê c a Công ty nh sau:
- D án Th o i n Midpoint giai o n 2 c ng s hoàn thành trong quý 3-4/2013, có t ng c ng 35 c n h . Công ty d ki n s cung c p toàn b s l ng c n h làm s n ph m c n h d ch v cho thuê và cung c p không ch t p trung cho i t ng ng i n c ngoài (Châu Âu, Châu Á) mà m r ng cho i t ng khách hàng là ng i Vi t có thu nh p khá, n nh. D án d ki n em l i kho ng 4 t ng doanh thu trong n m 2013 và g n 9 t ng trong n m 2014.

- Ngoài nh ng d án nêu trên, chi n l c c a An D ng Th o i n h ng n tr thành m t trong nh ng nhà u t và qu n lý chuyên nghi p trong vi c cho thuê nhà hàng, khu du lch sinh thái và nh ng c n h dch v trung và cao c p trên c n c và phát tri n h th ng qu n lý giáo d c hi u qu . Vì v y, An D ng Th o i n ang t p trung chi n l c phát tri n vào các d án tr ng i m c a Công ty nh :

- o D án Glenwood Residence: d ki n s hoàn thành vào quý 3/2014. D án s cung c p ra th tr ng 35 c n h và d ki n s ti p t c mang l i ngu n doanh thu n nh cho Công ty và d ki n t trung bình kho ng 8 t ng doanh thu/n m
- o D án Ký túc xá sinh viên: d án bao g m 270 phòng, trong ó có 500 gi ng cao c p. Th i gian d ki n a vào ho t ng là n m 2014 và d ki n t trung bình 20-25 t ng doanh thu cho thuê/n m.
- o D án Tr ng Qu c t Vi t M - Qu n 9: bao g m Tr ng THCS & THPT Vi t M - C s 2. Th i gian d ki n a vào ho t ng là n m 2014. N m u tiên d ki n t 5,6 t ng do ho t ng 1 quý và t ng lên trung bình kho ng 25-30 t n m ti p theo.
- o D án Khu du lch bi n Long S n – H Tràm: là khu du lch ngh d ng sinh thái, bao g m khách s n, khu bi t th và các khu vui ch i khác. D án này d ki n em l i ngu n l i nhu n t ng i n nh kho n 15 t /n m, riêng An D ng Th o i n chi m kho n 20% kho n l i nhu n trên.

Nh ng d án này c tri n khai trong n m 2013 và d ki n s hoàn thành vào n m 2014-2015. D ki n khi các d án này hoàn thành và i vào ho t ng s óng góp vào doanh thu và l i nhu n c a Công ty t ng kho ng 20% t n m 2013 tr i.

15. ánh giá c a t ch c t v n v k ho ch l i nhu n và c t c

V i t cách là t ch c t v n chuyên nghi p, Công ty C ph n Ch ng khoán B n Vi t ã ti n hành thu th p thông tin, nghi n c u phân tích và a ra nh ng ánh giá v ho t ng kinh doanh c a Công ty c ph n An D ng Th o i n.

N u không có nh ng bi n ng b t th ng và b t kh kháng tác ng n ho t ng kinh doanh c a doanh nghi p, thì k ho ch l i nhu n mà Công ty a ra là có tính kh thi và Công ty có th m b o c t l chi tr c t c hàng n m nh k ho ch.

Chúng tôi c ng xin l u ý r ng các ý ki n nh n xét nêu trên c a ra d i góc ánh giá c a m tt ch c t v n d a trên nh ng c s thông tin c thu th p có ch n l c và d a trên lý thuy t v tài chính ch ng khoán mà không hàm ý b o m giá tr c a ch ng khoán c ng nh tính ch c ch n c a nh ng s li u c d báo. Nh n xét này ch mang tính tham kh o v i nhà u t khi t mình ra quy t nh u t .

16. Thông tin về những cam kết của thành viên của công ty

Không có

17. Các thông tin, các tranh chấp liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng giá trị tài sản của công ty

Không có

18. Thông tin chi tiết về báo cáo tài chính kế toán

1. Về nội dung của Báo cáo kế toán năm 2010, năm 2011 và Báo cáo kế toán giai đoạn từ 01/01-08/08/2012 của Công ty TNHH Kế toán Ông Á ký ngày 05/09/2012.

Theo hợp đồng kế toán đã ký giữa Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Thương mại Bình Thuận An Dương Thảo Dien và Công ty TNHH Kế toán Ông Á, Công ty Kế toán Ông Á thực hiện kế toán cho Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Thương mại Bình Thuận An Dương Thảo Dien cho 3 năm liên tiếp từ năm 2010 đến năm 2012, trong đó có thể hiện kế toán cho các giai đoạn hoạt động từ 01/01 đến 08/08/2012. Về thể hiện kế toán năm 2010, 2011 và giai đoạn 01/01-08/08/2012 của Công ty TNHH Kế toán Ông Á thực hiện trong cùng một thời gian từ ngày 12/08 đến 30/08/2012 và thể hiện phát hành báo cáo kế toán ngay sau khi kết thúc công việc kế toán. Vì vậy, các báo cáo kế toán năm 2010, 2011 và giai đoạn 01/01-08/08/2012 của Công ty đã ký vào ngày 05/09/2012.

Về việc ký Báo cáo kế toán như trên là thể hiện đúng theo các chu trình kế toán Việt Nam và phù hợp với tình hình thực tế của Công ty.

2. Công ty thể hiện nghi ngờ về cho vay lãi của cá nhân và tình trạng tài sản của cá nhân.

Công ty thể hiện các khoản vay qua các năm 2010, 2011 và 2012 chủ yếu là vay trung và dài hạn, các khoản vay của Công ty đã thanh toán thành nhiệm vụ trong năm và không có thanh toán trễ hạn.

Thời điểm ngày 20/12/2010, ngày 26/12/2010 và ngày 27/12/2010, Công ty có nhu cầu tài trợ từ các khoản đầu tư góp vốn và cần có nhu cầu chi ngân sách cho các dự án đầu tư, do vậy Công ty đã cho các cá nhân vay với thời hạn 3 năm, lãi suất cho vay là 19%/năm, lãi trả một lần vào ngày đáo hạn và chi trả lãi hàng 6 tháng một lần. Tiền lãi phát sinh từ khoản cho các cá nhân vay, Công ty đã dùng để trả lãi cho các khoản vay dài hạn đầu tư, mua sắm tài sản cố định và thể hiện các dự án dài hạn.

Danh sách các cá nhân vay như sau:

Stt	Tên cá nhân	Thời hạn vay: 3 năm	Lãi suất vay (%)	Số tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng (ng)	Số dư vay đến 30/11/2012 (ng)

1	oàn Danh Th ng	20/12/2010 n 19/12/2013	19%	8.000.000.000	8.000.000.000
2	Tr n Ph ng Th o	26/12/2010 n 25/12/2013	19%	4.000.000.000	4.000.000.000
3	Hu nh T ng Vy	27/12/2010 n 26/12/2013	19%	7.000.000.000	7.000.000.000
	T ng c ng			19.000.000.000	19.000.000.000

Công ty xin kh ng nh các cá nhân này không thu c di n ng i liên quan theo quy nh t i kho n 34 i u 6 Lu t ch ng khoán quy nh t i i m c kho n 1 i u 53 Ngh nh 58/2012/N -CP và các cá nhân này c ng không thu c di n ng i liên quan theo quy nh t i kho n 3 i u 34 i u l Công ty thông qua ngày 07/09/2012.

3. Quá trình t ng v n: Ngày phát hành c phi u c a t t ng v n l n 01 là 22/06/2010, Công ty c ng ã nh n c gi y phép ng ký kinh doanh thay i l n 02 t ng ng v i s v n m i là 100 t ng vào ngày 22/06/2010 nh ng s d kho n m c V n ut c a Ch s h ut i th i i m 31/12/2010 t i Báo cáo kì m toán n m 2010 là 85 t ng.

D a theo Ngh quy t i h i ng c ông s 010610/NQ/2010 ng ày 10/06/2010, ngày 22/06/2010 Công ty ã th c hi n vi c phát hành c phi u t ng v n t 32 t lên 100 t ng, ng th i ngày 25/06/2010 Công ty c ng ã th c hi n vi c thay i ng ký kinh doanh v i s v n ng ký m i là 100 t ng. Tuy nhiên n th i i m 31/12/2010 v n i u l th c góp c a Công ty m i ch là 85 t ng. Vì v y, trong Báo cáo tài chính cho n m tài chính k t thúc n m 2010 Công ty ch th hi n s v n th c góp là 85 t ng theo úng Chu n m c k toán Vi t Nam. n n m 2011 Công ty t ng v n l ên 100 t ng theo úng quy t nh t ng v n, phù h p v i ng ký kinh doanh.

V. CH NG KHOÁN NIÊM Y T

1. Lo i c phi u: C phi u ph thông

2. M nh giá: 10.000 ng/cp

3. T ng s c phi u niêm y t: 35.000.000 c phi u

4. S l ng c phi u b h n ch chuy n nh ng theo quy nh: 5.256.500 c ph n

Khi c phi u c a Công ty niêm y t trên S Giao d ch ch ng khoán thành ph H Chí Minh, theo quy nh t i Ngh nh s 14/2007/N -CP ngày 19/01/2007 v vi c quy nh chi ti t thi hành m ts i u c a Lu t ch ng khoán, các thành viên H i ng qu n tr , Ban ki m soát, Ban T ng Giám c và K toán tr ng c a Công ty cam k t không chuy n nh ng 100% s l ng c phi u mà các thành viên này n m gi trong th i gian 6 tháng k t khi niêm y t và 50% s l ng c phi u trên trong th i gian 6 tháng ti p theo.

Theo quy nh t i Kho n 5, i u 84 c a Lu t Doanh nghi p s 60/2005/QH10 ng ày 25 tháng 12 n m 2005, c ông sáng l p c a Công ty b h n ch chuy n nh ng c ph n i v i c ph n ph thông ang s h u trong th i h n 3 n m k t ng ày Công ty c ng ký kinh doanh l n u. Tính n th i i m hi n t i, toàn b s c ph n do c ông sáng l p c a Công ty C ph n An D ng Th o i n n m gi ã c chuy n nh ng t do.

Danh sách c ông b h n ch chuy n nh ng 6 tháng n 1 n m k t ng ày chính th c niêm y t:

STT	T ch c/cá nhân (Bao g m ch c v)	Ch c v	C ph n h n ch chuy n nh ng trong vòng 6 tháng u (c ph n)	C ph n h n ch chuy n nh ng trong vòng 6 tháng ti p theo (c ph n)	T l s h u (%)
H i ng qu n tr					
	Nguy n Nhân B o	Ch t ch	2.450.000	1.225.000	7%
	Nguy n Gia B o	Phó Ch t ch	2.800.000	1.400.000	8%
Ban ki m soát					
1	Kh u Th Xuân Anh	Tr ng ban	5.000	2.500	0,0143%
2	Tr ng Th Ng c Y n	Thành viên	500	250	0,0014%
K toán tr ng					
1	D ng Thùy Linh	KTT	1.000	500	0.0029%
	T ng c ng		5.256.500	2.628.250	15,0186%

5. Giá niêm y t d ki n: 12.000 ng/cp

6. Ph ng pháp tính giá:

6.1. Ph ng pháp P/E:

- Trong n m 2011, l i nhu n sau thu c a An D ng Th o i n là 5,48 t ng. Theo k ho ch c a Ban T ng Giám c l i nhu n d ki n n m 2012 là 20,159 t ng.

- Số lượng cổ phiếu lưu hành của Công ty hiện nay là 35.000.000 cổ phiếu thì EPS định kỳ theo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty là 575,97 đồng/cổ phiếu.
- So sánh với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành đã niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Các công ty để so sánh P/E như sau:

Mã CK	Tên công ty	Ngành nghề kinh doanh chính	Niêm yết tại	P/E
BCI	Công ty Cổ phiếu Xây dựng Bình Chánh	Xây dựng và kinh doanh nhà ở, các khu dân cư	HSX	6,32
C21	Công ty Cổ phiếu TK 21	Xây dựng công nghiệp – xây dựng dân dụng – xây dựng công cộng	HSX	6,64
HQC	Công ty Cổ phiếu Tivon-Thị trấn Dĩ An-Hà Nội	Kinh doanh, xuất nhập khẩu môi trường	HSX	14,96
LCG	Công ty Cổ phiếu LICOGI 16	Xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp	HSX	67,2
KAC	Công ty Cổ phiếu Khang An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	HSX	4,88
OGC	Công ty Cổ phiếu Toàn Phát	Kinh doanh, phát triển bất động sản	HSX	14,95
VPH	Công ty Cổ phiếu Phát Hưng	Kinh doanh, phát triển bất động sản	HSX	17,45
	P/E bình quân ngành			18,91

Nguồn: Báo cáo tài chính các công ty nêu trên và báo tin ngày 02/01/2013

Chỉ số P/E bình quân của nhóm ngành phát triển bất động sản là 18,91

$$\begin{aligned} \text{Do vậy:} \quad \text{Giá định kỳ} &= \text{EPS} \times \text{P/E} \\ &= 575,97 \text{ đồng/cổ phiếu} \times 18,91 \\ &= 10.894,09 \text{ đồng/cổ phiếu} \end{aligned}$$

Như vậy, giá mặt cổ phiếu của Công ty được tính theo phương pháp P/E là **10.894 đồng/cổ phiếu**.

6.2. Phương pháp DDM:

- Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức là phương pháp xác định giá trị mặt cổ phiếu trên cơ sở hiện tại hóa doanh nghiệp trong tương lai với giả định giá cổ phiếu bằng giá trị hiện tại của dòng cổ tức trong tương lai của doanh nghiệp.

- Giá c ph n c a Công ty An D ng Th o i n c tính toán d a trên c s các k ho ch s n xu t kinh doanh giai o n 2012 - 2014 c a n v và m c r i r o c ng nh tri n v ng phát tri n trong ho t ng c a doanh nghi p.

Trong ph ng pháp chi t kh u dòng c t c, giá tr hi n t i m t c ph n c a doanh nghi p s c xác nh theo công th c:

$$P_0 = \text{DIV}_{2012}/(1+k) + \text{DIV}_{2013} / (1 + k)^2 + \text{DIV}_{2014} / (1+k)^3 + P_{2014}/ (1+k)^3$$

$$P_{2014} = \text{DIV}_{2015} / (k - g)$$

Trong ó:

- o Po là giá tr hi n t i m t c ph n c a doanh nghi p

C n c vào B ng k ho ch l i nhu n c a Công ty, c t c t n m 2012 – 2014 nh sau:

- o $\text{DIV}_{2012} = 500$ ng/c phi u
- o $\text{DIV}_{2013} = 900$ ng/c phi u
- o $\text{DIV}_{2014} = 1.000$ ng/c phi u
- o $\text{DIV}_{2015} = \text{DIV}_{2014} (1+g) = 1.000(1+7\%) = 1.070$ ng/c phi u

Các gi nh:

- o Theo k ho ch kinh doanh c a Công ty, c t c n m 2012 d ki n là 5%/n m, n m 2013 là 9% và 2014 là 10%.
- o T l chi t kh u c tính theo công th c sau: $k = \text{Lãi su t Trái phi u Chính ph } 5 \text{ n m (k t qu phiên u th u trái phi u Chính ph do Ngân hàng Phát tri n Vi t Nam phát hành ngày 19/12/2012) + Ph n bù r i ro} = 10,80\% + 3,2\% = 14\%$
- o D ki n t l t ng tr ng (g) c a công ty t n m 2015 tr i x p x 7%/n m.

B NG NH GIÁ THEO PH NG PHÁP CHI T KH U DÒNG C T C

Stt	Ch tiêu	K t qu (ng)
1	$\text{DIV}_{2012}/(1+k)^1$	439
2	$\text{DIV}_{2013} / (1 + k)^2$	693
3	$\text{DIV}_{2014} / (1+k)^3$	675
4	P_{2014}	15.286
5	$P_{2014} / (1+k)^3$	10.317
6 = 1+2+3+5	P₀	12.124

Áp d ng công th c (*) và (**) tính c **P₀ = 12.124** ng/c ph n

Nhà đầu tư giá trị cổ phiếu của Công ty được tính theo phương pháp chiết khấu dòng tiền là **12.124 đồng/cổ phiếu**.

Xác định mức giá bình quân của hai phương pháp như giá nêu trên, phương pháp P/E và phương pháp DDM là 11.509 đồng/cổ phiếu, cách tính như sau:

Phương pháp	Giá cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)
Phương pháp P/E	10.894
Phương pháp chiết khấu dòng tiền cổ phiếu (DDM)	12.124
Bình quân	11.509

Xét theo tình hình thị trường công nghệ hiện tại và phát triển của Công ty, kế hoạch phát triển và kết quả hoạt động kinh doanh tương lai của Công ty trong những năm tới, Hội đồng quản trị quyết định giá niêm yết dự kiến là **12.000 đồng/cổ phiếu**.

7. Giới hạn liên minh với nhà đầu tư nước ngoài

Hội đồng Quản trị Công ty không giới hạn liên minh cổ phiếu của Công ty với người nước ngoài. Sau khi thực hiện ý tưởng S. Giao dịch chuyển khoản thành phần H. Chí Minh, liên minh cổ phiếu nước ngoài tuân theo quy định tại Quy định số 55/2009/Q. -TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 01/06/2009) và tự nguyện tham gia của bên nước ngoài vào thị trường Chứng khoán Việt Nam, trong đó quy định chi tiết, cá nhân nước ngoài mua, bán cổ phiếu trên thị trường Chứng khoán Việt Nam cần mua tối thiểu 49% tổng số cổ phiếu niêm yết tại thị trường chứng khoán.

Căn cứ theo danh sách công bố ngày 01/11/2012, nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 0% cổ phiếu của Công ty CP An Dương Thảo Dien, nhà đầu tư nước ngoài được quy định mua tối thiểu 49% tổng số cổ phiếu niêm yết, tổng số 17.150.000 cổ phiếu.

8. Các lợi ích có liên quan:

- ❖ Các lợi ích liên quan nội bộ công ty
 - Nhập các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nhà nước.
 - Các mức thuế suất áp dụng: thuế VAT đối với các ngành hàng kinh doanh: 10%; thuế thu nhập doanh nghiệp: 25% tổng thu nhập chịu thuế.
- ❖ Các lợi ích liên quan đến nhà đầu tư thực hiện giao dịch chuyển khoản
 - Theo Nghị định 100/2008/N. -CP ngày 08 tháng 09 năm 2008 có hiệu lực vào ngày 01 tháng 01 năm 2009 thì các cá nhân hoạt động chuyển nhượng chứng khoán ưu tiên nộp thuế thu nhập cá nhân, với mức thuế suất áp dụng là 20% trên thu nhập chịu thuế hoặc 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán.

Cách 1: áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Thu nhập chịu thuế = Thu nhập tính thuế x Thuế suất

Trong đó:

Thu nh p tính thu c xác nh b ng giá bán ch ng khoán tr (-) giá mua và các chi phí liên quan n vi c chuy n nh ng. Chi phí liên quan n vi c chuy n nh ng ch ng khoán là các kho n chi phí th c t phát sinh có ch ng t , hóa n h p pháp, bao g m phí nh n chuy n nh ng và phí chuy n nh ng ch ng khoán, phí l u ký ch ng khoán, phí y thác ch ng khoán và các chi phí khác.

Thu su t i v i thu nh p t chuy n nh ng ch ng khoán là 20% trên thu nh p tính thu c n m ch áp d ng i v i tr ng h p i t ng n p thu ã th c hi n úng quy nh c a pháp lu t v k toán, hóa n, ch ng t , xác nh c thu nh p tính thu và ng ký th c hi n n nh v i c quan thu t tháng 12 c a n m tr c.

Cách 2: áp d ng thu su t 0,1% trên giá chuy n nh ng ch ng khoán.

Các tr ng h p khác ngoài tr ng h p trên, thu thu nh p t ho t ng kinh doanh ch ng khoán c tính b ng 0,1% giá chuy n nh ng ch ng khoán t ng l n.

C ng theo Ngh nh 100/2008/N -CP l i t c c ph n c a các cá nhân c ng ch u thu thu nh p cá nhân.

T ch c u t trong và ngoài n c có ng ký kinh doanh t i Vi t Nam ph i ch u thu thu nh p doanh nghi p t vi c mua, bán c phi u c a doanh nghi p niêm y t.

T ch c u t n c ngoài không ng ký kinh doanh t i Vi t Nam ph i ch u m t kho n thu khoán khi bán c phi u.

Ngoài ra, còn có Thông t s 84/2008/TT-BTC h ng d n thi hành m t s i u c a Lu t Thu thu nh p cá nhân và h ng d n thi hành Ngh nh s 100/2008/N -CP ngày 08/9/2008 c a Chính ph quy nh chi ti t m t s i u c a Lu t Thu thu nh p cá nhân v à các v n b n khác h ng d n c th v các chính sách thu liên quan n l nh v c u t ch ng khoán. Các nhà u t s áp d ng các quy nh g n nh t tính và n p thu khi th c hi n ho t ng u t .

- Quy nh v mi n n p thu thu nh p cá nhân: Theo quy nh t i i u 4, Ngh quy t s 32/2009/QH12 i u ch nh m c tiêu t ng quát, m t s ch tiêu kinh t , ngân sách nhà n c, phát hành b sung trái phi u Chính ph n m 2009 v à mi n, gi m thu thu nh p cá nhân là ti p t c mi n s thu thu nh p cá nhân t ngày 01/7/2009 n h t n m 2009 i v i thu nh p t u t v n, chuy n nh ng v n, t b n quy n, nh ng quy n th ng m i.

VI. CÁC ITÁC LIÊN QUAN N VI C NIÊM Y T

1. T ch c niêm y t

CTCP UT TH NG M IB T NG S N AND NG TH O I N

Tr s chính: 10B S ng Nguy t Ánh, Ph ng B n Thành, Qu n 1, TPHCM

i n tho i: (84-8) 6275 4816 Fax: (84-8) 3844 2194

Website: www.adtdgroup.com

2. T ch c ki m toán

CÔNG TY TNHH KI M TOÁN ÔNG Á

a ch : 22 Phó c Chính, Qu n Ba ình, Hà N i

i n tho i: (84-04)37152655 Fax: (84-04)37152656

3. T ch c t v n niêm y t

CÔNG TY C PH N CH NG KHOÁN B N VI T

a ch : Tháp tài chính Bitexco, l u 15, 2 H i Tri u, Qu n 1, Thành ph H Chí Minh.

i n tho i: (84-8) 9.143.588 Fax: (84-8) 9.143.209

Chi nhánh Hà N i: 109 Tr n H ng o, Hà N i

i n tho i: (84-4) 4 6262 6999 Fax: (84-4) 6278 2688

Website: www.vcsc.com.vn

PH L C

1. B n sao h p l Gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh.
2. i u l công ty phù h p v i i u l m u công ty niêm y t.
3. Báo cáo tài chính ã c ki m toán n m 2010 và 2011 và 9 tháng 2012
4. Các v n b n liên quan ính kèm.
5. Gi i thi u nh ng v n b n liên quan n Công ty niêm y t.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN

CHỦ TỊCH HĐQT KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NHÂN BẢO

KẾ TOÁN TRƯỞNG

DƯƠNG THÙY LINH

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KHÁU THỊ XUÂN ANH

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN *ly*

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



HUỶNH RICHARD LÊ MINH

PH L C 6: Gi i thi u nh ng v n b n liên quan n cty niêm y t

STT	S v n b n	Ngày ban hành	N i dung v n b n
1	63/2006/QH11	29/06/2006	Lu t kinh doanh b t ng s n
2	N 153/2007/N - CP	15/10/2007	H ng d n Lu t kinh doanh b t ng s n
3	TT 13/2008/TT-BXD	21/05/2008	H ng d n th c hi n m ts n i dung c a N 153/2007/N -CP ngày 15/10/2007 và Lu t kinh doanh b t ng s n ngày 29/06/2006
4	NQ19/2008/QH12	03/06/2008	V vi c thí i m chot ch c, cá nhân n c ngoài mua và s h u nhà t i Vi t Nam
5	TT 01/2009/TT-BXD	25/02/2009	Quy nh m ts n i dung v c p gi y CNQSHN và h ng d n m u h p ng mua bán c n h nhà chung c trong đ án ut xây d ng và t ch c kinh doanh nhà
6	N 71/2010/N - CP	23/06/2010	Quy nh chi ti t và h ng d n thi hành Lu t Nhà