

# **BẢN CÁO BẠCH**

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

---

**Hà Nội, tháng 08 năm 2014**



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

## **BẢN CÁO BẠCH**

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



(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 1600169024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang 05/03/1997  
đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 20/12/2013)

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

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



### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB**

**Bản cáo bạch này và các tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

#### **Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang**

Địa chỉ: 326 Hùng Vương, phường Mỹ Long, Tp. Long Xuyên, tỉnh An Giang  
Điện thoại: 076.3840138 Fax: 076.3840139  
Website : <http://saomaiaig.vn>

#### **Công ty cổ phần Chứng khoán MB**

Địa chỉ: 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601  
Website : [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)  
Bloomberg: MBSV<GO>

#### **Phụ trách công bố thông tin**

Họ tên: Nguyễn Hoàng Sang  
Điện thoại: 076.3840138

Chức vụ: Giám đốc Tài chính  
Fax: 076.3840139





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & XÂY DỰNG SAO MAI TỈNH AN GIANG**  
(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 1600169024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang 05/03/1997  
đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 20/12/2013)

**CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

|                                              |                                                                  |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Tên Cổ phiếu</b>                          | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang |
| <b>Loại Cổ phiếu</b>                         | Cổ phần phổ thông                                                |
| <b>Mã Cổ phiếu</b>                           | ASM                                                              |
| <b>Mệnh giá</b>                              | 10.000 đồng                                                      |
| <b>Giá bán</b>                               |                                                                  |
| ▪ Cho cổ đông hiện hữu                       | 10.000 đồng/cổ phần                                              |
| ▪ Cho cán bộ công nhân viên                  | 10.000 đồng/cổ phần                                              |
| <b>Tổng số lượng chào bán</b>                | <b>59.604.300 cổ phần</b>                                        |
| <b>1. Tăng vốn cổ phần từ vốn chủ sở hữu</b> | <b>9.536.688 cổ phần</b>                                         |
| <b>2. Cho cổ đông hiện hữu</b>               | <b>47.683.440 cổ phần</b>                                        |
| <b>3. Cho cán bộ công nhân viên</b>          | <b>2.384.172 cổ phần</b>                                         |
| <b>Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá)</b> | <b>596.043.000.000 đồng</b>                                      |

**Tổ chức tư vấn**

**Công ty cổ phần Chứng khoán MB (MBS)**

Điện thoại : (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601  
Địa chỉ : 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội  
Website : [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)  
Bloomberg : MBSV<GO>

**Tổ chức kiểm toán**

**Báo cáo Kiểm toán năm 2012 và năm 2013 được kiểm toán bởi:**

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam**

Địa chỉ : Số 29 đường Võ Thị Sáu, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (08) 3820 5944 (08)3820 5947 Fax : (08) 3820 5942  
Website : [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)



## **MỤC LỤC**

|                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Các nhân tố rủi ro.....</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>7</b>  |
| 1. Rủi ro về kinh tế.....                                                                                                                                                                                                                 | 7         |
| 2. Rủi ro về cơ chế chính sách và pháp luật.....                                                                                                                                                                                          | 10        |
| 3. Rủi ro đặc thù.....                                                                                                                                                                                                                    | 10        |
| 4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....                                                                                                                                                        | 11        |
| 5. Rủi ro pha loãng.....                                                                                                                                                                                                                  | 12        |
| 6. Rủi ro khác.....                                                                                                                                                                                                                       | 14        |
| <b>II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch.....</b>                                                                                                                                                                | <b>16</b> |
| 1. Tổ chức phát hành.....                                                                                                                                                                                                                 | 16        |
| 2. Tổ chức tư vấn .....                                                                                                                                                                                                                   | 16        |
| <b>III. Các khái niệm.....</b>                                                                                                                                                                                                            | <b>17</b> |
| <b>IV. Tình hình và đặc điểm của tổ chức chào bán .....</b>                                                                                                                                                                               | <b>19</b> |
| 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....                                                                                                                                                                                        | 19        |
| 2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....                                                                                                                                                                                                            |           |
| 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....                                                                                                                                                                                                | 24        |
| 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 04/04/2014 .....                                                                  | 28        |
| 5. Danh sách công ty mẹ và Công ty con của tổ chức chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức chào bán. .... | 31        |
| 6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty .....                                                                                                                                                                                     | 33        |
| 7. Hoạt động kinh doanh.....                                                                                                                                                                                                              | 35        |
| 8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .....                                                                                                                                                                                             | 44        |
| 9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành .....                                                                                                                                                                 | 46        |
| 10. Chính sách đối với người lao động .....                                                                                                                                                                                               | 48        |
| 11. Chính sách cổ tức.....                                                                                                                                                                                                                | 49        |
| 12. Tình hình hoạt động tài chính .....                                                                                                                                                                                                   | 49        |
| 13. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Giám đốc tài chính.....                                                                                                                                                               | 54        |
| 14. Tài sản.....                                                                                                                                                                                                                          | 69        |
| 15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo .....                                                                                                                                                     | 71        |
| 16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....                                                                                                                                                                     | 74        |
| 17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....                                                                                                                                                            | 74        |
| 18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán .....                                                                                                                  | 74        |
| <b>V. Cổ phiếu chào bán.....</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>75</b> |
| 1. Loại cổ phiếu .....                                                                                                                                                                                                                    | 75        |
| 2. Mệnh giá .....                                                                                                                                                                                                                         | 75        |
| 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán .....                                                                                                                                                                                                | 75        |



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

|                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4. Giá chào bán dự kiến .....                                                               | 76         |
| 5. Phương pháp tính giá .....                                                               | 76         |
| 6. Phương thức phân phối .....                                                              | 77         |
| 7. Thời gian phân phối cổ phiếu .....                                                       | 77         |
| 8. Đăng ký mua cổ phiếu .....                                                               | 79         |
| 9. Phương thức thực hiện quyền .....                                                        | 79         |
| 10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....                                | 80         |
| 11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng .....                                      | 80         |
| 12. Các loại thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán .....                       | 80         |
| 13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....                           | 81         |
| <b>VI. Mục đích chào bán .....</b>                                                          | <b>82</b>  |
| <b>VII. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán .....</b>                            | <b>97</b>  |
| <b>VIII. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán .....</b>                                   | <b>99</b>  |
| <b>IX. Phụ lục .....</b>                                                                    | <b>100</b> |
| <b>X. Ngày tháng, chữ ký, đóng dấu của đại diện tổ chức phát hành, tổ chức tư vấn .....</b> | <b>101</b> |



## **BẢNG**

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty.....</i>                                | <i>28</i> |
| <i>Bảng 2: Danh sách những người có liên quan đến các cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên (tại ngày 04/04/2014).....</i> | <i>29</i> |
| <i>Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 04/04/2014 .....</i>                     | <i>29</i> |
| <i>Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 04/04/2014 .....</i>                                                  | <i>31</i> |
| <i>Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty năm 2012, 2013 và 06 tháng đầu năm 2014 .....</i>                    | <i>37</i> |
| <i>Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty năm 2012, 2013 và 06 tháng đầu năm 2014 .....</i>                      | <i>37</i> |
| <i>Bảng 7: Cơ cấu doanh thu hoạt động tài chính .....</i>                                                          | <i>38</i> |
| <i>Bảng 8: Chi phí hoạt động kinh doanh năm 2012, 2013 .....</i>                                                   | <i>39</i> |
| <i>Bảng 9: Chi phí hoạt động kinh doanh năm 2012, 2013 và 06 tháng đầu năm 2014.....</i>                           | <i>40</i> |
| <i>Bảng 10: Tình hình đầu tư vào các dự án còn dở dang .....</i>                                                   | <i>41</i> |
| <i>Bảng 11: Hoạt động PR - Marketing trong năm 2013.....</i>                                                       | <i>42</i> |
| <i>Bảng 12: Một số hợp đồng Công ty đã và đang thực hiện.....</i>                                                  | <i>43</i> |
| <i>Bảng 13: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh .....</i>                                                        | <i>44</i> |
| <i>Bảng 14: Tình hình lao động trong Công ty .....</i>                                                             | <i>48</i> |
| <i>Bảng 15: Thời gian khấu hao tài sản cố định .....</i>                                                           | <i>50</i> |
| <i>Bảng 16: Mức lương bình quân .....</i>                                                                          | <i>50</i> |
| <i>Bảng 17: Các khoản phải nộp theo luật định.....</i>                                                             | <i>50</i> |
| <i>Bảng 18: Trích lập các quỹ theo luật định.....</i>                                                              | <i>51</i> |
| <i>Bảng 19: Các khoản phải thu.....</i>                                                                            | <i>51</i> |
| <i>Bảng 20: Các khoản phải trả .....</i>                                                                           | <i>52</i> |
| <i>Bảng 21: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2013.....</i>                                   | <i>52</i> |
| <i>Bảng 22: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....</i>                                                               | <i>53</i> |
| <i>Bảng 23: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2012.....</i>                                               | <i>70</i> |
| <i>Bảng 24: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2013.....</i>                                               | <i>70</i> |
| <i>Bảng 25: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 30/06/2014.....</i>                                               | <i>71</i> |
| <i>Bảng 26: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2014.....</i>                                    | <i>71</i> |
| <i>Bảng 27: Các dự án dự kiến đầu tư trong giai đoạn 2014 - 2015 .....</i>                                         | <i>72</i> |
| <i>Bảng 28: Chi tiết kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2014.....</i>                                             | <i>73</i> |
| <i>Bảng 29: Lịch trình phân phối cổ phiếu .....</i>                                                                | <i>77</i> |
| <i>Bảng 30: Cơ cấu góp vốn dự kiến của CTCP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I.....</i>                        | <i>93</i> |
| <i>Bảng 31: Hiệu quả kinh doanh của CTCP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I .....</i>                          | <i>94</i> |
| <i>Bảng 32: Một số chỉ tiêu về khả năng thanh toán và vốn lưu động: .....</i>                                      | <i>95</i> |
| <i>Bảng 33: Nguồn vốn kinh doanh.....</i>                                                                          | <i>95</i> |
| <i>Bảng 34: Hiệu quả kinh doanh của CTCP Đầu tư &amp; Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.....</i>                      | <i>96</i> |
| <i>Bảng 35: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán .....</i>                                            | <i>97</i> |

## **HÌNH**

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm .....</i> | <i>7</i>  |
| <i>Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm .....</i>         | <i>8</i>  |
| <i>Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty .....</i>          | <i>21</i> |
| <i>Hình 4: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty.....</i>    | <i>24</i> |



## **I. Các nhân tố rủi ro**

### **1. Rủi ro về kinh tế**

Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp.

#### **Tăng trưởng kinh tế**

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tốc độ tăng trưởng GDP trung bình giai đoạn 2004-2007 đạt 8,16%, phản ánh những bước tiến vững chắc, đúng hướng của Việt Nam cũng như phần nào cho thấy tiềm năng phát triển của Việt Nam trong những năm tới.

Sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu với nền kinh tế thế giới. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Năm 2008 chứng kiến nền kinh tế toàn cầu bị suy thoái nặng nề, khiến cho nền kinh tế Việt Nam cũng phải chịu những ảnh hưởng đáng kể: thâm hụt thương mại ở mức kỷ lục, thất nghiệp gia tăng, thị trường chứng khoán suy giảm mạnh và sự đóng băng của thị trường bất động sản. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2008 của Việt Nam chỉ đạt 6,23%, thấp hơn nhiều so với mục tiêu đặt ra.

Hình 1: *Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm*

*Nguồn: GSO, MBS tổng hợp*

Tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2009 tuy vẫn thấp hơn tốc độ tăng 6,23% của năm 2008, nhưng đã vượt mục tiêu tăng 5% của kế hoạch. Tính chung cả giai đoạn 2009-2011, tốc độ tăng trưởng GDP trung bình đạt 6,00%. Trong bối cảnh kinh tế thế giới suy thoái, nhiều



nền kinh tế tăng trưởng âm mà kinh tế nước ta đạt được tốc độ tăng trưởng dương tương đối cao như trên là một thành công. Tuy nhiên, tình hình kinh tế đến nay vẫn còn không ít khó khăn, thách thức, bao gồm những hạn chế về cân đối vĩ mô chứa đựng nhiều rủi ro tiềm ẩn; chỉ số giá tiêu dùng tăng ở mức cao; nhập siêu lớn cùng với sự suy giảm của dòng vốn đầu tư nước ngoài và những ảnh hưởng đến cán cân thanh toán, dự trữ ngoại hối...

Đến năm 2012, trong khi nền kinh tế thế giới đang có nguy cơ suy thoái, đặc biệt là cuộc khủng hoảng nợ công ở Châu Âu đã làm ảnh hưởng đến nền kinh tế của các nước, trong đó có Việt Nam. Tuy vậy, tốc độ tăng trưởng GDP cả nước năm 2012 vẫn đạt con số 5,03%.

Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định đáng kể so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012, môi trường kinh tế vĩ mô ổn định nhờ lạm phát đang trên đà suy giảm, thâm hụt thương mại và ngân sách được kiểm chế và các chính sách quản lý tiền tệ tốt hơn. Tốc độ tăng của tổng sản phẩm trong nước GDP năm 2013 đạt 5,42%, tuy thấp hơn mục tiêu đề ra là 5,5% nhưng cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012 và được đánh giá là khả quan hơn. Bước sang năm 2014, nền kinh tế đã có những dấu hiệu phục hồi đặc biệt là lĩnh vực bất động sản.

Việc áp dụng các chính sách vĩ mô một cách hiệu quả của Chính phủ sẽ là một trong những nhân tố giúp giảm rủi ro về kinh tế đối với các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng nói riêng. Mặt khác, với chiến lược kinh doanh riêng biệt, tập trung vào các dự án bất động sản có giá hợp lý tại các thành phố đang phát triển, đồng thời ưu tiên thi công xây dựng các dự án có khả năng thu hồi vốn nhanh nên Công ty luôn đảm bảo an toàn vốn và sự phát triển bền vững.

### **Lạm phát**

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tỷ lệ lạm phát giai đoạn 2000 - 2013 cụ thể như sau:

Hình 2: *Tỷ lệ lạm phát qua các năm*

*Nguồn: GSO, MBS tổng hợp*





Trong quá trình phát triển kinh tế, lạm phát ở Việt Nam xảy ra với xu hướng tăng và biến động với biên độ khá lớn góp phần tạo ra những biến động bất thường của giá cả nguyên nhiên vật liệu đầu vào, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp.

Thời kỳ 1996-2003 được coi là thiếu phát, khi CPI tăng rất thấp. Thời kỳ từ 2004 đến nay là thời kỳ lạm phát cao trở lại, gần như lặp đi lặp lại, cứ 2 năm tăng cao mới có 1 năm tăng thấp hơn. Năm 2004 tăng 9,5%, năm 2005 tăng 8,4%, thì năm 2006 tăng 6,6%. Năm 2007 tăng 12,63%, năm 2008 tăng 19,89%, thì năm 2009 tăng 6,52%. Năm 2010 tăng 11,75%, năm 2011 tăng 18,13%.

Đến năm 2012, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát với mức tăng 6,81%, bằng 1/3 so với mức tăng của năm 2011, hoàn thành chỉ tiêu dưới 10% của năm 2012 mà Chính phủ đã đặt ra từ đầu năm.

Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định hơn so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012. Lạm phát năm 2013 được kiểm chế, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2013 tăng 6,04%, thấp nhất trong 10 năm qua đạt mục tiêu đề ra là khoảng 8% so với năm 2012. Đó là dấu hiệu đáng mừng cho các doanh nghiệp trong nước nói chung và Công ty nói riêng.

### **Lãi suất**

Đối với một doanh nghiệp sản xuất thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Chính sách thắt chặt tiền tệ được thực hiện xuyên suốt trong năm 2011 nhằm đối phó với lạm phát. Thực tế trong thời gian đó, mức lãi suất trên thị trường ở mức cao và biến động mạnh. Với mức lãi suất vay từ 20 – 25%/năm đã gây khó khăn lớn cho các doanh nghiệp trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu kinh doanh. Trên thị trường dân cư và tổ chức kinh tế, hiện tượng cạnh tranh huy động vốn giữa các ngân hàng và vượt trần lãi suất diễn ra phổ biến trong 8 tháng đầu năm. Tuy nhiên, ngay sau khi Ngân hàng nhà nước yêu cầu các Ngân hàng thực hiện nghiêm trần lãi suất và xử phạt các tổ chức vi phạm, lãi suất huy động đã giảm về gần mức mức 14%.

Kể từ ngày 18/03/2014, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành thông báo điều chỉnh giảm các mức lãi suất điều hành của NHNN và lãi suất tiền gửi tối đa đối với các tiền gửi bằng VND của tổ chức, cá nhân tại TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Theo đó, lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi VND không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng giảm từ 1,2%/năm xuống 1,0%/năm; lãi suất tối đa áp dụng với tiền gửi VND từ 1 tháng đến dưới 6 tháng giảm từ 7,0%/năm xuống còn 6,0%/năm; lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng tại Quỹ tín dụng nhân dân, Tổ chức tài chính vi mô giảm từ 7,5%/năm xuống 6,5%/năm. Bên cạnh đó, NHNN cũng điều chỉnh giảm lãi suất cho vay ngắn hạn bằng VND đối với một số lĩnh vực ưu tiên (nông nghiệp nông thôn, xuất khẩu, công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghệ cao) từ 9%/năm xuống còn 8%/năm.

Như vậy, cùng với việc giảm lãi suất huy động theo quy định của NHNN, lãi suất cho vay cũng được giảm theo đáng kể. Đây là tín hiệu tốt cho các doanh nghiệp nói chung đặc biệt là các doanh nghiệp bất động sản nói riêng. Hơn nữa, dòng tiền đầu tư nhàn rỗi sẽ quay trở lại lĩnh vực bất động sản, tạo điều kiện hâm nóng thị trường bất động sản trong năm 2014.

### **Tỷ giá hối đoái**

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp.



Nhờ định hướng biên độ điều hành tỷ giá ổn định và quản lý chặt chẽ hoạt động mua bán ngoại tệ của Ngân hàng Nhà nước, tỷ giá không có nhiều biến động lớn trong năm 2012. Ngày 28/06/2013, NHNN chính thức điều chỉnh tỷ giá từ mức 20.828 VND/USD lên 21.036 VND/USD (mức điều chỉnh 1%). Thêm nữa, lực đề can thiệp đã được cải thiện rất lớn, khi dự trữ ngoại tệ của Việt Nam đã đạt mức kỷ lục là 32 tỷ USD, tương đương với 12 tuần nhập khẩu.

Hiện tại, hoạt động xuất khẩu của Công ty có thể chịu ảnh hưởng của rủi ro do biến động tỷ giá. Tuy nhiên hoạt động này chỉ chiếm một phần nhỏ trong cơ cấu lợi nhuận của Công ty nên ảnh hưởng của tỷ giá đến hoạt động của Công ty là không nhiều.

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

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của công ty, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của công ty. Hệ thống luật pháp có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Hiện tại, Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Thủy sản, Luật Xây dựng, Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty đã cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật là biện pháp Công ty đã lựa chọn và theo đuổi.

## **3. Rủi ro đặc thù**

Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây dựng và thủy sản nên có một số rủi ro sau:

### **Rủi ro trong mảng bất động sản**

Trong lĩnh vực bất động sản, chi phí bồi hoàn đất - một trong những yếu tố ảnh hưởng lớn đến chi phí của dự án - thường có những biến động đáng kể cụ thể giá đất từ lúc triển khai đến khi kết thúc bồi hoàn có thể tăng gấp 5-6 lần. Hơn nữa, công tác giải phóng mặt bằng cho người dân thường gặp nhiều khó khăn do đó có thể ảnh hưởng đến tiến độ cũng như đẩy chi phí dự án lên cao.

Để giảm chi phí giá vốn tối ưu, Công ty luôn chủ động lên kế hoạch và thực hiện đền bù và giải phóng mặt bằng khi thị trường thuận lợi.

### **Rủi ro bán hàng**

Trong bối cảnh trầm lắng của thị trường bất động sản, đặc biệt khi nguồn vốn tín dụng dành cho lĩnh vực này không được khuyến khích trong thời gian này, dẫn đến việc bán hàng gặp nhiều trở ngại. Doanh thu từ bất động sản có thể giảm đáng kể.

Chính sách bán hàng trả góp và mạng lưới đội ngũ bán hàng rộng khắp đã giúp Công ty cải thiện được doanh số bán hàng trong giai đoạn khó khăn của thị trường.

### **Rủi ro trong mảng thủy sản**

Công ty chủ yếu xuất khẩu thủy sản sang thị trường châu Mỹ. Hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực này có thể gặp rủi ro khi Công ty bị các nước nhập khẩu đánh thuế chống bán phá giá. Ngoài ra giá cả nguyên liệu diễn biến thất thường khó kiểm soát dẫn đến rủi ro trong việc xác định giá bán khi ký hợp đồng số lượng lớn, dài hạn với khách hàng.



#### **4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

##### **Rủi ro của đợt chào bán**

Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động, do đó khó tránh khỏi rủi ro từ những biến động của thị trường. Ngoài ra, đợt chào bán này không được bảo lãnh phát hành nên có thể xảy ra khả năng cổ phiếu không được chào bán hết, điều này sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch tài trợ vốn cho các dự án và hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong trường hợp không chào bán hết, số tiền thu về không đủ để tài trợ cho mục đích chào bán, Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu và các nguồn huy động khác để bổ sung. Ngoài ra, ĐHĐCĐ đã ủy quyền cho HĐQT phân phối số lượng cổ phiếu không được đặt mua hết cho các đối tượng khác với giá bán bằng với giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Về kế hoạch huy động vốn để thực hiện dự án Khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5 và Khu dân cư thị trấn Tân Hiệp, Theo Nghị quyết HĐQT số 08/NQ.ASM ngày 21/06/2014, HĐQT đã thông qua tỷ lệ chào bán thành công với hai dự án trên là 30% tổng số tiền dự kiến thu được sử dụng để đầu tư cho hai dự án. Cụ thể như sau:

| <b>Mục đích</b>                                           | <b>Số tiền dự kiến huy động được từ đợt phát hành này (đồng)</b> | <b>Số tiền tối thiểu cần huy động được từ đợt chào bán này (đồng)</b> |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Đầu tư vào dự án Khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5  | 250.000.000.000                                                  | 75.000.000.000                                                        |
| Đầu tư vào dự án khu dân cư thị trấn Tân Hiệp, Kiên Giang | 50.000.000.000                                                   | 15.000.000.000                                                        |
| <b>Tổng</b>                                               | <b>300.000.000.000</b>                                           | <b>90.000.000.000</b>                                                 |

Trong trường hợp, chào bán không đủ số tiền trên cho hai dự án này, để đảm bảo việc thực hiện dự án, Công ty sẽ có phương án xử lý như sau:

- Sử dụng nguồn lợi nhuận sau thuế giữ lại, hoặc các nguồn khác để đảm bảo đủ nguồn vốn đối ứng 30%, phần còn lại sẽ vay ngân hàng dùng tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất hình thành từ vốn vay.
- Giảm vốn đầu tư của dự án, chuyển phần dự án chưa được thực hiện sang các năm tiếp theo.

##### **Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để tăng vốn phục vụ mục đích kinh doanh, đầu tư vào dự án Khu đô thị Sao Mai Bình Khánh 5, Khu dân cư thị trấn Tân Hiệp, đầu tư vào công ty con, liên kết, bổ sung vốn lưu động. Trong đó, cụ thể về kế hoạch sử dụng vốn của từng dự án như sau:

- **Khu Đô thị Sao Mai Bình Khánh 5:**

Kế hoạch huy động vốn cho dự án Khu đô thị Sao Mai Bình Khánh 5 như sau:



| Năm         | Tổng nhu cầu (triệu đồng) | Vốn đã đầu tư (triệu đồng) | Vốn huy động từ đợt phát hành lần này (triệu đồng) | Vốn huy động từ đợt phát hành lần sau (triệu đồng) | Vốn từ phát hành trái phiếu và huy động khác (triệu đồng) |
|-------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>2014</b> | 436.000                   | 127.000                    | 250.000                                            | 50.000                                             | 9.000                                                     |
| <b>2015</b> | 135.729                   | 0                          | 0                                                  | 0                                                  | 135.729                                                   |
| <b>2016</b> | 29.494                    | 0                          | 0                                                  | 0                                                  | 29.494                                                    |
| <b>Tổng</b> | 601.223                   | 127.000                    | 250.000                                            | 50.000                                             | 174.223                                                   |

▪ **Khu dân cư Thị trấn Tân Hiệp**

- Tổng nhu cầu vốn của dự án: 100 tỷ đồng.
- Số vốn dự kiến huy động từ đợt phát hành lần này: 50 tỷ đồng.
- Số vốn dự kiến huy động từ đợt phát hành lần sau: 50 tỷ đồng.

Trong trường hợp không huy động đủ vốn cho các dự án này, dự án có thể bị chậm tiến độ, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Nhìn nhận được rủi ro này, Công ty đã có kế hoạch huy động vốn bổ sung từ các nguồn khác như phát hành trái phiếu, vốn vay khác... để đảm bảo việc thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án như mục đích phát hành cổ phiếu.

Ngoài ra, với dự án Khu Dân cư Thị trấn Tân Hiệp, hiện tại, dự án này vẫn chưa có hồ sơ pháp lý về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận đầu tư, các thông tin liên quan đến việc đền bù, giải phóng mặt bằng của dự án. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đã có quyết định số 2884/QĐ-UBND ngày 11/12/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án, Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 30/05/2014 của UBND huyện Tân Hiệp về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án tỷ lệ 1/500. Theo đó, Công ty được lựa chọn là chủ đầu tư thực hiện dự án trên với giá trị nộp tiền sử dụng đất là 17.300.684.000 đồng (hình thức đền bù là nhà nước thu hồi và giao đất).

Đến nay, Công ty đã đầu tư 8,4 tỷ đồng để thi công san lấp mặt bằng (Diện tích san lấp mặt bằng đạt 95% diện tích dự án). Dự án đang được thi công chợ, dự kiến tháng 10 sẽ hoàn thành bàn giao cho huyện. Đồng thời, Công ty cũng đang tiến hành xin cấp phép đầu tư và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan để thực hiện dự án.

**5. Rủi ro pha loãng**

Sau khi ASM chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của ASM cũng tăng lên tương ứng.

- Tổng số cổ phiếu lưu hành hiện tại: 47.683.440 cổ phiếu
  - Tổng số cổ phiếu chào bán : 59.604.300 cổ phiếu
- Trong đó:*
- Phát hành cổ phiếu thưởng* 9.536.688 cổ phiếu
  - Chào bán cho cổ đông hiện hữu* 47.683.440 cổ phiếu
  - Chào bán cho cán bộ công nhân viên* 2.384.172 cổ phiếu
  - Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán 107.287.740 cổ phiếu



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

Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến hiện tượng cổ phiếu của ASM bị pha loãng. Việc pha loãng cổ phiếu có thể gây ra các ảnh hưởng sau (*chỉ tính phần pha loãng đối với việc phát hành cổ phiếu thưởng và chào bán cho cổ đông hiện hữu*):

**Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):** có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một lượng cổ phiếu lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phần nào phụ thuộc vào số tiền mà ASM huy động được trong đợt chào bán này để bổ sung kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận thu được từ số tiền đó.

Công thức tính

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X \cdot 12 + Y \cdot T}{12}$$

- ✓ X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giả sử, ngày hoàn tất đợt chào bán này của ASM là **31/08/2014**. Khi đó:

$$\begin{aligned} \text{Số lượng cổ phiếu đang lưu} &= \frac{47.683.440 \cdot 12 + 59.604.300 \cdot 4}{12} = 67.551.540 \\ \text{hành bình quân trong kỳ} & \qquad \qquad \qquad \text{cổ phiếu} \end{aligned}$$

Lợi nhuận sau thuế năm 2014 theo kế hoạch của ASM là **80.863.000.000** đồng.

Khi đó:

$$\begin{aligned} \text{EPS năm 2014 (dự kiến)} &= \frac{80.863.000.000}{47.683.440} = 1.696 \\ \text{trước khi pha loãng} & \qquad \qquad \qquad \text{đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{EPS năm 2014 (dự kiến)} &= \frac{80.863.000.000}{67.551.540} = 1.197 \\ \text{sau khi pha loãng} & \qquad \qquad \qquad \text{đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

Sau khi chào bán, EPS năm 2014 của ASM bị giảm 29,4% so với trước khi chào bán.

**Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV)**

Công thức tính:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}} \\ \text{trên mỗi cổ phần} & \end{aligned}$$



Tại thời điểm 31/12/2013, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang là 14.471 đồng/cổ phần. Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

### **Giá trị thị trường của cổ phiếu ASM**

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu và quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu ASM sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + P_{r1} \cdot I_1 + P_{r2} \cdot I_2}{1 + I_1 + I_2}$$

$$= \frac{15.000 + [0 \cdot (20/100)] + [10.000 \cdot (1/1)]}{1 + 20/100 + 1/1} = 11.364 \text{ đồng/cổ phần}$$

*Trong đó:*

- ✓  $P_{pl}$ : là giá cổ phiếu pha loãng;
- ✓  $P_t$ : 15.000 đồng/cổ phần (Giá giả định ngày chốt danh sách để thực hiện quyền mua);
- ✓  $P_{r1}$ : 0 đồng/cổ phần (Giá phát hành đối với phát hành cổ phiếu thưởng);
- ✓  $P_{r2}$ : 10.000 đồng/cổ phần (Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu)
- ✓  $I_1$ : 20/100 (Tỷ lệ tăng vốn trong trường hợp phát hành cổ phiếu thưởng được tính = 9.536.688 cổ phần từ việc phát hành thêm cổ phiếu thưởng / 47.683.440 cổ phần đang lưu hành).
- ✓  $I_2$ : 1/1 (Tỷ lệ tăng vốn này được tính trong trường hợp thực hiện quyền mua thêm đối với cổ đông hiện hữu với số lượng dự kiến phát hành: được tính = 47.683.440 cổ phần phát hành thêm quyền mua cho cổ đông hiện hữu / 47.683.440 cổ phần đang lưu hành).

### **Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra đồng thời và chúng cũng không liên hệ trực tiếp với nhau. Tuy nhiên, những rủi ro này ít nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của ASM, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cân trọng về vấn đề này.

## **6. Rủi ro khác**

Giá cổ phiếu của Công ty không thể không tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu đã được niêm yết, các yếu tố trên càng trở nên khá nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.





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

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



## **II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch**

### **1. Tổ chức phát hành**

|                              |                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------|
| Ông <b>Lê Thanh Thuấn</b>    | Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc |
| Ông <b>Trương Công Khánh</b> | Trưởng Ban kiểm soát                          |
| Ông <b>Nguyễn Hoàng Sang</b> | Giám đốc Tài chính                            |

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

### **2. Tổ chức tư vấn**

|                          |                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Đại diện tổ chức tư vấn: | Ông <b>Trần Hải Hà</b>                                                                                 |
| Chức vụ:                 | Tổng Giám đốc, Đại diện của Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (sau đây gọi tắt là Công ty Chứng khoán MB) |

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





### **III. Các khái niệm**

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

- Tổ chức chào bán: Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang
- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012 và năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
- Bản cáo bạch: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang thông qua.
- Vốn điều lệ: Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
- Người có liên quan: Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:
- Công ty mẹ và công ty con (nếu có).
  - Công ty và người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của công ty đó thông qua các cơ quan quản lý công ty.
  - Công ty và những người quản lý công ty.
  - Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thôn tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của Công ty.
  - Bố, bố nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của người quản lý công ty, thành viên công ty, cổ đông có cổ phần chi phối.

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội, Luật Chứng khoán sửa đổi số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 và Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ, có hiệu lực từ ngày 15/09/2012 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.



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

|                                       |                                                         |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| BCTC:                                 | Báo cáo tài chính                                       |
| BDS:                                  | Bất động sản                                            |
| BKS:                                  | Ban kiểm soát                                           |
| CBNV:                                 | Cán bộ nhân viên                                        |
| Công ty/ASM/Sao Mai/Sao Mai An Giang: | Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang |
| CP:                                   | Cổ phần                                                 |
| DTT:                                  | Doanh thu thuần                                         |
| ĐHĐCĐ:                                | Đại hội đồng cổ đông                                    |
| ĐKKD:                                 | Đăng ký kinh doanh                                      |
| HĐ:                                   | Hợp đồng                                                |
| HĐQT:                                 | Hội đồng quản trị                                       |
| HSX:                                  | Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh          |
| LN:                                   | Lợi nhuận                                               |
| LNTT:                                 | Lợi nhuận trước thuế                                    |
| Thuế TNDN:                            | Thuế thu nhập doanh nghiệp                              |
| TNCN:                                 | (thuế) Thu nhập cá nhân                                 |
| TNDN:                                 | (thuế) Thu nhập Doanh nghiệp                            |
| TNHH:                                 | Trách nhiệm hữu hạn                                     |
| TSCĐ:                                 | Tài sản cố định                                         |
| UBCKNN:                               | Ủy ban Chứng khoán Nhà nước                             |
| UBND:                                 | Ủy ban nhân dân                                         |
| USD:                                  | Đô la Mỹ                                                |
| VĐL:                                  | Vốn điều lệ                                             |
| VND:                                  | Đồng Việt Nam                                           |
| VSD:                                  | Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam                   |



#### **IV. Tình hình và đặc điểm của tổ chức chào bán**

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

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

|                |                                                                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Tên Công ty:   | <b>Công ty Cổ phần Đầu tư &amp; Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang</b>                |
| Tên giao dịch: | Sao Mai Construction Corporation                                                  |
| Tên viết tắt:  | ASM                                                                               |
| Địa chỉ:       | 326 Hùng Vương, phường Mỹ Long, Tp. Long Xuyên, tỉnh An Giang                     |
| Điện thoại:    | 076.3840138                                                                       |
| Fax:           | 076.3840139                                                                       |
| Website:       | <a href="http://saomaia.vn">http://saomaia.vn</a>                                 |
| Logo Công ty:  |  |

Giấy chứng nhận ĐKKD: số 1600169024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang 05/03/1997 đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 20/12/2013

Vốn điều lệ đăng ký: 476.834.400.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi sáu tỷ, tám trăm ba mươi tư triệu, bốn trăm nghìn đồng)

Vốn điều lệ thực góp: 476.834.400.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi sáu tỷ, tám trăm ba mươi tư triệu, bốn trăm nghìn đồng)

Lĩnh vực kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã ngành: 6810); Xây dựng nhà các loại (4100); Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (4663); Buôn bán thực phẩm (4632); buôn bán thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (4652);
- Giáo dục nghề nghiệp (8532); dịch vụ lưu trú ngắn ngày (5510); Nuôi trồng thủy sản nội địa (0322); Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản (1020); đại lý du lịch (7911); Chuẩn bị mặt bằng (4312); Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (4290)
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (0810); Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng (8710); Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (5610); Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (4322); Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (4329)
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo (4634); Bán buôn đồ uống (4633); Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (9329); Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (4649); Đại lý, môi giới, đấu giá (4610);
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) (9610); Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác còn lại chưa được phân vào đâu (9639); bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (4669); Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự, sản xuất mực in và ma tít (2022); Sản xuất



sản phẩm chịu lửa (2391); Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (3510); Cung ứng và quản lý nguồn lao động (7830); Hoạt động của các bệnh viện, trạm xá (8610); Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật (1040); Bán buôn gạo (4631); Xay xát và sản xuất bột thô (1061); Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột (1062); Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (4620); Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (6820).

## **1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang được thành lập năm 1997. Đây là doanh nghiệp ngoài quốc doanh có chi bộ Đảng đầu tiên của tỉnh An Giang. Ban đầu, nhân sự của Công ty dưới 50 người. Vốn điều lệ 905 triệu đồng sau đó tăng lên vài tỷ đồng, hoạt động chủ yếu là thi công xây lắp công trình tại các tỉnh miền Tây, miền Đông Nam Bộ rồi phát triển mở rộng lên Tây Nguyên. Sau 5 năm trong ngành xây dựng, Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang đã để lại nhiều dấu ấn tại các tỉnh thành trong cả nước với những công trình qui mô lớn, phức tạp, có yêu cầu chuyên môn kỹ thuật cao, đóng vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế xã hội tại các địa phương.

Sang năm 2002, Công ty đã mở rộng hoạt động sang lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và dịch vụ dựa trên uy tín và thương hiệu xây dựng trước đó. Việc tham gia vào lĩnh vực này với hàng loạt các dự án hạ tầng khu dân cư nhà ở đô thị, hạ tầng cụm công nghiệp, ... đã giúp Công ty gia tăng đáng kể lợi nhuận và đưa Công ty trở thành một nhà đầu tư kinh doanh bất động sản hàng đầu khu vực Đồng bằng sông Cửu Long. Mảng kinh doanh dịch vụ, điển hình là resort Sao Mai qui mô 3,5 hecta tiêu chuẩn 4 sao tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đã giúp Công ty ghi tên mình trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ du lịch còn nhiều tiềm năng chưa được khai phá.

Với định hướng phát triển thành tập đoàn kinh doanh đa ngành nghề, năm 2007 Công ty đã đầu tư sang lĩnh vực thủy sản thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I, Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy Sản (Trisedco). Theo đó, Cụm công nghiệp Vàm Cống qui mô 40 hecta đã được xây dựng tại tỉnh Đồng Tháp. Toàn bộ quỹ đất của cụm công nghiệp được dành riêng cho các Công ty liên kết này để xây dựng các nhà máy liên quan đến chuỗi nuôi trồng chế biến xuất khẩu thành phẩm và sản phẩm giá trị gia tăng của cá tra. Hiện nay, hai công ty liên kết của Công ty đã đạt được những thành tựu nhất định. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I được biết đến là một trong 5 doanh nghiệp xuất khẩu cá tra lớn nhất Việt Nam. Và Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy Sản (Trisedco) trở thành nhà sản xuất bột cá, mỡ cá có uy tín trong khu vực.

Hơn một thập kỷ đã qua, Công ty không ngừng phát triển lớn mạnh về mọi mặt. Đến nay, Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang có 01 công ty con, 04 công ty thành viên - công ty liên kết, 04 chi nhánh, 02 văn phòng đại diện, 03 xí nghiệp, 22 ban quản lý dự án. Tổng vốn điều lệ của Công ty và các công ty thành viên liên kết cộng lại xấp xỉ 1.200 tỷ đồng, tổng tài sản gần 4.000 tỷ đồng, doanh thu tổng cộng khoảng 120 triệu USD mỗi năm, tổng số nhân sự hơn 4.000 người.

Với những đóng góp của mình thông qua việc góp phần hiện đại hóa diện mạo đô thị, đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, tạo công ăn việc làm cho người dân, giúp chuyển dịch cơ cấu kinh tế, phát triển ngành nuôi trồng chế biến xuất khẩu thủy sản, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại các địa phương và thực hiện tốt nghĩa vụ nộp thuế vào ngân sách Nhà nước, Công ty đã vinh dự nhận được nhiều giải thưởng ở cấp địa phương và Trung ương. Đặc biệt, năm 2012, Công ty được công nhận là doanh nghiệp xếp thứ 19 trong 50 doanh

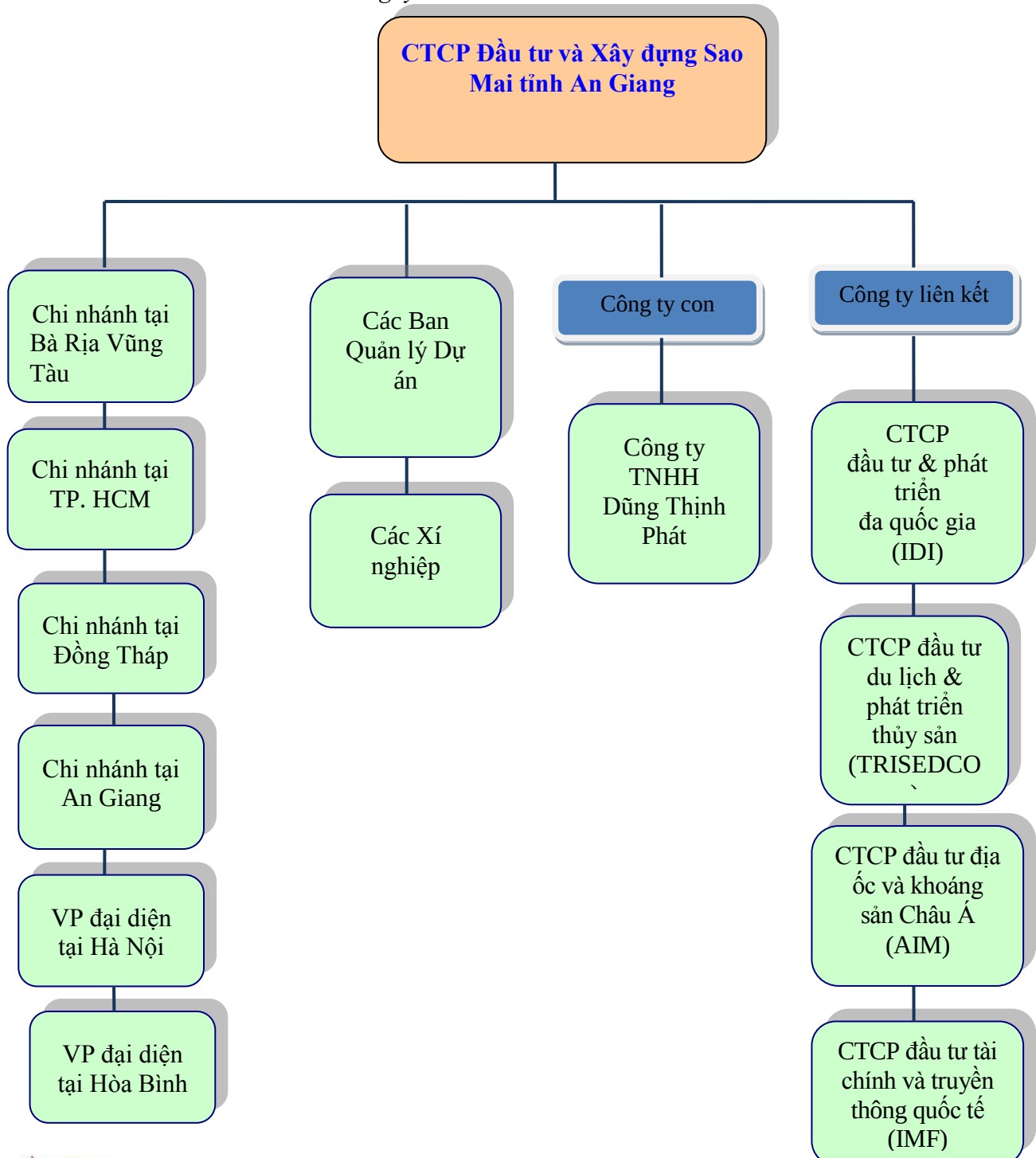


ngành kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam và trong TOP 3 doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả nhất khu vực Đồng bằng sông Cửu Long. Cá nhân Chủ tịch HĐQT được nhận giải thưởng danh giá “Vinh quang Việt Nam”, danh hiệu Doanh nhân tiêu biểu của VCCI năm 2008.

## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Từ một trụ sở chính tại số 326 Hùng Vương, phường Mỹ Long, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang, đến nay Công ty cổ phần Sao Mai tỉnh An Giang đã xây dựng được một hệ thống gồm 3 xí nghiệp, 22 ban quản lý dự án, 4 chi nhánh, 1 công ty con và 4 công ty liên doanh liên kết. Sơ đồ tổ chức của Công ty như sau:

Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty





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

| STT | Đơn vị                                                           | Địa chỉ                                                                                | Chức năng, nhiệm vụ hoạt động                                                                                                                 |
|-----|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01  | Trụ sở chính Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang. | 326 Hùng Vương, phường Mỹ Long, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang                          | Là trung tâm điều phối toàn bộ hoạt động của Tập đoàn Sao Mai An Giang.<br>Sàn giao dịch bất động sản.                                        |
| 02  | Xí nghiệp Đầu tư & Xây dựng Tháp Mười.                           | Số 92B Quốc lộ 30, TP. Cao Lãnh, Đồng Tháp                                             | Quản lý các công trình do Sao Mai An Giang triển khai tại địa phương.<br>Điểm giao dịch mua bán bất động sản.                                 |
| 03  | Xí nghiệp Đầu tư & Xây dựng Miền Đông.                           | Xã Phước Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.                                 |                                                                                                                                               |
| 04  | Xí nghiệp Đầu tư & Xây dựng Đồng Khởi.                           | Số 165D2, An Thuận A, Mỹ Thạnh An, thị xã Bến Tre, tỉnh Bến Tre.                       |                                                                                                                                               |
| 05  | Chi nhánh tại Bà Rịa Vũng Tàu.                                   | Km 45, Quốc lộ 51, thôn Song Vĩnh, Xã Tân Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu |                                                                                                                                               |
| 06  | Chi nhánh tại TP. HCM.                                           | Số 9 Nguyễn Kim, phường 12, quận 5, TP. HCM.                                           |                                                                                                                                               |
| 07  | Chi nhánh tại Đồng Tháp                                          | Cụm Công nghiệp Vàm Cống, ấp An Thạch, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp     |                                                                                                                                               |
| 08  | Chi nhánh tại An Giang                                           | Số 325/1 hẻm Hùng Vương, đường Hùng Vương, phường Mỹ Long, TP Long Xuyên, An Giang     |                                                                                                                                               |
| 09  | Văn phòng đại diện tại các tỉnh Phía Bắc                         | Nhà C, D-9, số 18 đường Phạm Hùng, xã Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội                         | Đại diện theo ủy quyền của công ty thực hiện các giao dịch, hồ sơ, chứng từ tại các tỉnh phía Bắc với cơ quan quản lý nhà nước và khách hàng. |
| 10  | Văn phòng đại diện                                               | Số nhà 151, tổ 5A,                                                                     | Đại diện theo ủy quyền công ty                                                                                                                |



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

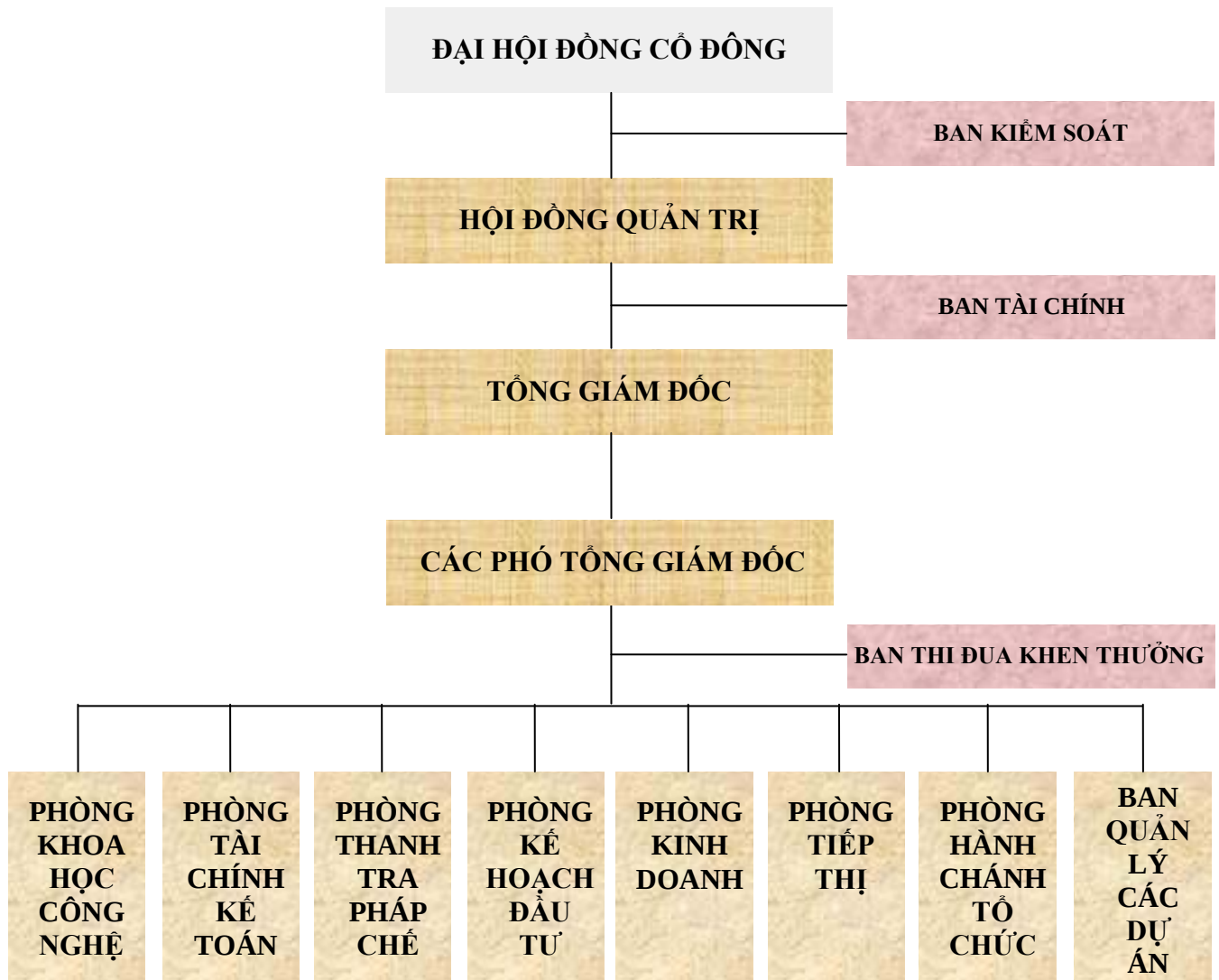
| STT | Đơn vị                                                         | Địa chỉ                                                                                                        | Chức năng, nhiệm vụ hoạt động                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | tại TP. Hòa Bình                                               | phường Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình                                                           | để hoàn thiện các thủ tục đầu tư Dự án Sao Mai tại tỉnh Hòa Bình.                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11  | Công ty CP Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy Sản.              | Huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.                                                                                  | Xây dựng dân dụng, công nghiệp, san lấp mặt bằng.<br>Nuôi trồng, sản xuất, mua bán thủy sản, thức ăn thủy sản.<br>Đầu tư kinh doanh khu biệt thự sinh thái, khu vui chơi, giải trí.                                                                                                                  |
| 12  | Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đa Quốc Gia.                   | Huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.                                                                                  | Xây dựng dân dụng, công nghiệp.<br>Kinh doanh nhà.<br>Nuôi trồng, sản xuất, mua bán thủy sản, thức ăn thủy sản.                                                                                                                                                                                      |
| 13  | Công ty TNHH Dững Thịnh Phát.                                  | 09 Nguyễn Kim, phường 12, quận 5, TP. HCM.                                                                     | Quản lý và khai thác dự án Sao Mai Tower - Tổ hợp chung cư cao cấp và văn phòng cho thuê tại phường 16, quận 8, TP. HCM.                                                                                                                                                                             |
| 14  | Công ty cổ phần Đầu tư tài chính và truyền thông Quốc tế (IMF) | Khóm Xuân Hòa, Thị trấn Tịnh Biên, huyện Tịnh Biên, An Giang                                                   | Phụ trách mảng truyền thông cho Sao Mai; Khai thác và kinh doanh khoáng sản.                                                                                                                                                                                                                         |
| 15  | Công ty cổ phần đầu tư địa ốc và khoáng sản Châu Á (AIM)       | QL 80, ấp An Thạnh, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.                                               | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Khai thác quặng sắt, sản xuất sắt, thép, gang; Kinh doanh bất động sản.                                                                                                                                                      |
| 16  | Các Ban Quản lý Dự án                                          | Hòa Bình; Thanh Hóa; Vũng Tàu; TP.HCM; Bến Tre; Tiền Giang; Cao Lãnh; Đồng Tháp; An Giang; Cà Mau; Kiên Giang. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trực tiếp theo dõi đơn đốc quản lý chất lượng đầu tư dự án, hỗ trợ cho phòng Đầu tư quản lý dự án hiệu quả.</li> <li>- Thay mặt Tổng Giám đốc giải quyết những vướng mắc trong quá trình đầu tư.</li> <li>- Trực tiếp khai thác dự án sau đầu tư</li> </ul> |





### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 4: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty







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

### **Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, có thẩm quyền quyết định các vấn đề:

- Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;
- Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần;
- Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm giám đốc điều hành;
- Bổ sung và sửa đổi điều lệ Công ty;
- Các thẩm quyền khác theo Điều lệ Công ty.

### **Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh hàng năm;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty theo đề nghị của Giám đốc điều hành và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
- Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức Giám đốc điều hành hay cán bộ quản lý hoặc người đại diện của Công ty khi Hội đồng quản trị cho rằng đó là vì lợi ích tối cao của Công ty;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức chi trả cổ tức;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

### **Ban Kiểm soát**

Là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Giám đốc.

Ban kiểm soát có quyền và nhiệm vụ sau:

- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập;
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;



- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của công ty nếu thấy cần thiết;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

#### **Ban tài chính**

- Ban Tài chính của Sao Mai An Giang gồm 06 thành viên và chịu sự quản lý trực tiếp của HĐQT Công ty.
- Ban Tài chính có nhiệm vụ giúp HĐQT kiểm tra, giám sát, hoạch định và khai thác các nguồn tài chính nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổng Giám đốc có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty;
- Kiến nghị số lượng và các chức danh cán bộ quản lý mà công ty cần thuê để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm khi cần thiết nhằm áp dụng các hoạt động cũng như các cơ cấu quản lý tốt do Hội đồng quản trị đề xuất, và tư vấn để Hội đồng quản trị quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý;
- Vào ngày 31 tháng 10 hàng năm, Tổng Giám đốc điều hành phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm năm;
- Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua;
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

#### **Phòng Kế hoạch Đầu tư:**

- Lập dự án, quản lý và điều hành các dự án đầu tư từ khi dự án được hình thành đến khi dự án được bàn giao khai thác.
- Lập ra kế hoạch dài hạn và ngắn hạn để từ đó hoạch định chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình của Công ty.

#### **Phòng Kinh doanh – Quản lý tài sản nhà đất và trước bạ:**

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



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

**Phòng Tiếp thị và Chăm sóc khách hàng:**

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

**Phòng Tài chính Kế toán:**

- Tham mưu và trực tiếp hỗ trợ Tổng Giám đốc trong các hoạt động tài chính, quản lý tài sản và các dự án đầu tư của Sao Mai An Giang.
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc về việc điều hành, quản lý các hoạt động kinh tế, tính toán nguồn vốn cho các hoạt động kinh tế của đơn vị.
- Đảm bảo việc hạch toán sổ sách Sao Mai An Giang theo các chuẩn mực kế toán hiện hành, phối hợp thực hiện quyết toán và thanh lý các hợp đồng kinh tế, hợp đồng thi công của Công ty với khách hàng.
- Phân tích và kiểm soát hiệu quả của việc sử dụng vốn đầu tư.
- Quản lý việc sử dụng và phối hợp các phòng ban giải quyết công nợ khách hàng.

**Phòng Tổ chức hành chính:**

- Phụ trách các hoạt động về lễ tân, tiếp khách của Sao Mai An Giang;
- Quản lý và lưu hồ sơ Công ty.
- Chịu trách nhiệm về hoạt động quản lý, tuyển dụng và đào tạo nhân sự.

**Phòng Thanh tra pháp chế:**

- Quản lý và soạn thảo văn bản quy phạm pháp luật. Tiếp nhận và phối hợp giải quyết các vướng mắc của khách hàng và nội bộ Công ty trên cơ sở thấu tình đạt lý. Duy trì các biện pháp bảo vệ nội bộ, bảo mật thông tin đúng quy định Công ty và Pháp luật.
- Xử lý những tiêu cực trong quá trình sản xuất kinh doanh. Ngăn ngừa những sai phạm trong các Hợp đồng kinh tế để giảm thiểu rủi ro trong kinh doanh.

**Các Ban quản lý dự án:**



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

- Trực tiếp theo dõi đơn đốc quản lý chất lượng đầu tư dự án, hỗ trợ cho phòng Đầu tư quản lý dự án hiệu quả.
- Thay mặt Tổng Giám đốc giải quyết những vướng mắc trong quá trình đầu tư.
- Trực tiếp khai thác dự án sau đầu tư.

**Phòng Khoa học Công nghệ thông tin:**

- Thực hiện các nghiệp vụ về khoa học công nghệ thông tin.
- Quản lý thông tin, công bố thông tin trên hệ thống các phương tiện thông tin đại chúng (chủ yếu là thông qua website của Công ty).
- Cầu nối thông tin từ Lãnh đạo Sao Mai An Giang đến các bộ phận, đơn vị trực thuộc, cổ đông và ngược lại.
- Nhận và phản hồi thông tin một cách nhanh chóng, chính xác mọi hoạt động của Sao Mai An Giang, Ban Lãnh đạo, các phòng ban, các dự án... và giải quyết các vấn đề về xã hội có liên quan hoặc ảnh hưởng tới Công ty.

**4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 04/04/2014**

**4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty (tại thời điểm ngày 04/04/2014)**

*Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty*

| TT | Tên cổ đông                                       | Số ĐKKD/<br>CMND | Địa chỉ                                             | Số cổ phần<br>nắm giữ (cổ<br>phần) | Tỷ lệ /<br>VĐL<br>(%) |
|----|---------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 1  | Lê Thanh Thuận                                    | 350006170        | 326 Hùng Vương,<br>P.Mỹ Long,<br>TP.LX, An Giang    | 4.813.680                          | 10,10%                |
| 2  | Võ Thị Thanh Tâm                                  | 351343854        | 326 Hùng Vương,<br>P.Mỹ Long,<br>TP.LX, An Giang    | 3.907.000                          | 8,19%                 |
| 3  | Lê Văn Chung                                      | 351393479        | 72 Trần Nhật Duật,<br>P.Mỹ Long,<br>TP.LX, An Giang | 2.880.000                          | 6,04%                 |
| 4  | Cty CP Đầu tư và<br>Phát triển Đa Quốc<br>Gia IDI | 0303141296       | QL81 Cụm CN<br>Vàm Cống, Lấp<br>Vò, Đồng Tháp       | 2.400.000                          | 5,03%                 |
|    | <b><u>Tổng cộng</u></b>                           |                  |                                                     | <b>14.000.680</b>                  | <b>29,36%</b>         |

(Nguồn: Danh sách cổ đông của ASM do VSD chốt tại ngày 04/04/2014)



**Bảng 2: Danh sách những người có liên quan đến các cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên (tại ngày 04/04/2014)**

| <b>STT</b> | <b>Tên tổ chức/ cá nhân</b>                        | <b>Mối Quan hệ</b>                 | <b>Số cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)</b> |
|------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>1</b>   | <b>Lê Thanh Thuấn</b>                              |                                    |                                      |
| 1.1        | Lê Văn Thông                                       | Anh ruột                           | 10.800                               |
| 1.2        | Lê Văn Thủy                                        | Em ruột                            | 538.800                              |
| 1.3        | Lê Văn Chung                                       | Em ruột                            | 2.880.000                            |
| 1.4        | Lê Văn Thành                                       | Em ruột                            | 246.000                              |
| 1.5        | Võ Thị Thanh Tâm                                   | Vợ                                 | 3.907.200                            |
| 1.6        | Lê Thị Nguyệt Thu                                  | Con ruột                           | 384.000                              |
| 1.7        | Lê Thị Thiên Trang                                 | Con ruột                           | 288.000                              |
| <b>2</b>   | <b>Võ Thị Thanh Tâm</b>                            |                                    |                                      |
| 2.1        | Võ Thị Hồng Tâm                                    | Em ruột                            | 106.800                              |
| <b>3</b>   | <b>Lê Văn Chung</b>                                |                                    |                                      |
| 3.1        | Lê Văn Thông                                       | Anh ruột                           | 10.800                               |
| 3.2        | Lê Thanh Thuấn                                     | Anh ruột                           | 4.813.680                            |
| 3.3        | Lê Văn Thủy                                        | Anh ruột                           | 538.800                              |
| 3.4        | Lê Văn Thành                                       | Em ruột                            | 246.000                              |
| <b>4</b>   | <b>Cty CP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia IDI</b> |                                    |                                      |
| 4.1        | Lê Thanh Thuấn                                     | Chủ tịch HĐQT                      | 4.813.680                            |
| 4.2        | Nguyễn Văn Hưng                                    | Phó Chủ tịch HĐQT                  | 970.800                              |
| 4.3        | Lê Văn Chung                                       | Thành Viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc | 2.880.000                            |
| 4.4        | Lê Xuân Quế                                        | Thành Viên HĐQT                    | 586.800                              |
| 4.7        | Lê Văn Cảnh                                        | Phó Tổng Giám đốc                  | 750.000                              |
| 4.8        | Phạm Đình Nam                                      | Phó Tổng Giám đốc                  | 326.652                              |

Nguồn: ASM

#### **4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 04/04/2014**

**Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 04/04/2014**



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

| TT | Tên cổ đông         | Số ĐKKD/<br>CMND | Địa chỉ                                                                      | Số cổ phần<br>nắm giữ (cổ<br>phần) | Tỷ lệ /<br>VĐL<br>(%) |
|----|---------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 1  |                     | 350006170        | 326 Hùng Vương, Mỹ<br>Long, Long Xuyên,<br>An Giang                          | 4.813.680                          | 10,10%                |
| 2  | Võ Thị Thanh<br>Tâm | 351343854        | 326 Hùng Vương, Mỹ<br>Long, Long Xuyên,<br>An Giang                          | 3.907.200                          | 8,19%                 |
| 3  | Lê Văn Chung        | 351393479        | Số 72 Trần Nhật Duật,<br>P.Mỹ Long, Tp. Long<br>Xuyên, tỉnh An Giang         | 2.880.000                          | 6,04%                 |
| 4  |                     | 351139667        | Số 49/30 Khúc Thừa<br>Dụ, P. Mỹ Bình,<br>Tp.Long Xuyên, An<br>Giang          | 970.800                            | 2,04%                 |
| 5  | Lê Văn Thủy         | 351627326        | Bình Khánh 2, P. Bình<br>khánh, Long Xuyên,<br>An Giang                      | 538.800                            | 1,13%                 |
| 6  | Lê Văn Thành        | 351400599        | Số 706B Hà Hoàng<br>Hổ, P.Mỹ Xuyên, Tp.<br>Long Xuyên, tỉnh An<br>Giang      | 246.000                            | 0,52%                 |
| 7  |                     | 351259440        | Số 647B/33 Tôn Thất<br>Thuyết, P. Bình<br>Khánh, Tp. Long<br>Xuyên, An Giang | 586.800                            | 1,23%                 |
| 8  | Lê Văn Thông        | 352185701        | Số 01 Trương Định,<br>Phường Bình Khánh,<br>Long Xuyên, An<br>Giang          | 10.800                             | 0,02%                 |
| 9  |                     | 351333247        | 19/4B Trần Hưng<br>Đạo, Tp. Long Xuyên,<br>An Giang                          | 326.652                            | 0,69%                 |
| 10 | Võ Thị Hồng Tâm     | 351220418        | Số 120 B Lê Lợi, P.<br>Mỹ Bình, Tp. Long<br>Xuyên, tỉnh An Giang             | 106.800                            | 0,22%                 |
| 11 | Lê Thị Bốn          | 351586900        | P. Bình khánh, Long<br>Xuyên, An Giang 351<br>586 900                        | 60.960                             | 0,13%                 |
| 12 | Phan Văn Đạt        | 350038725        | 544 Hà Hoàng Hổ,                                                             | 14.040                             | 0,03%                 |



| TT | Tên cổ đông             | Số ĐKKD/<br>CMND | Địa chỉ                                    | Số cổ phần<br>nắm giữ (cổ<br>phần) | Tỷ lệ /<br>VĐL<br>(%) |
|----|-------------------------|------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|    |                         |                  | Tp.Long Xuyên An<br>Giang                  |                                    |                       |
| 13 | Trần Văn Cừ             | 351700797        | P. Bình khánh, Long<br>Xuyên, An Giang     | 180                                | 0,00%                 |
| 14 | Nguyễn Thị Thu<br>Thảo  | 350693967        | Bình Long 4, Mỹ<br>Bình, TPLX, An<br>Giang | 0                                  | 0,00%                 |
|    | <b><u>Tổng cộng</u></b> |                  |                                            | <b>14.462.712</b>                  | <b>30,34%</b>         |

(Nguồn: Danh sách cổ đông của ASM do VSD chốt tại ngày 04/04/2014)

Ghi chú: Các cổ phiếu của cổ đông sáng lập chuyển nhượng có điều kiện trong vòng 03 năm kể từ ngày Công ty thành lập (ngày 05/03/1997) theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, số lượng cổ phần của cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

#### 4.3 Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 04/04/2014

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 04/04/2014

| STT       | Cổ đông                   | Số lượng<br>(người) | Số cổ phần<br>(cổ phần) | Giá trị theo<br>mệnh giá<br>(VND) | Tỷ lệ (%)     |
|-----------|---------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------|
| <b>I</b>  | <b>Cổ đông trong nước</b> | <b>1.916</b>        | <b>45.815.935</b>       | <b>458.159.350.000</b>            | <b>96,1%</b>  |
| 1         | Cổ đông tổ chức           | 17                  | 4.334.911               | 43.349.110.000                    | 9,1%          |
|           | <i>Trong đó: Nhà nước</i> |                     |                         | 0                                 | 0,0%          |
| 2         | Cổ đông cá nhân           | 1.899               | 41.481.024              | 414.810.240.000                   | 87,0%         |
| <b>II</b> | <b>Cổ đông nước ngoài</b> | <b>44</b>           | <b>1.867.505</b>        | <b>18.675.050.000</b>             | <b>3,9%</b>   |
| 1         | Cổ đông tổ chức           | 12                  | 971.921                 | 9.719.210.000                     | 2,0%          |
| 2         | Cổ đông cá nhân           | 32                  | 895.584                 | 8.955.840.000                     | 1,9%          |
|           | <b>Tổng cộng</b>          | <b>1.960</b>        | <b>47.683.440</b>       | <b>476.834.400.000</b>            | <b>100,0%</b> |

(Nguồn: Danh sách cổ đông của ASM do VSD chốt tại ngày 04/04/2014)

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

##### 5.1 Công ty nắm cổ phần chi phối đối với ASM: Không có

##### 5.2 Công ty con

Tên đầy đủ : Công ty TNHH Dũng Thịnh Phát  
 Trụ sở chính : Số 09 phố Nguyễn Kim, Phường 12, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh  
 Vốn điều lệ : 50.000.000.000 VND





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

Giấy phép đăng ký kinh doanh : 4102039604 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/05/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 4 theo Giấy CNĐKKD số 0304407453 cấp ngày 24/05/2010

Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng công nghiệp dân dụng, công nghiệp

Tình hình góp vốn : Tính đến 30/06/2014, ASM đã góp 33 tỷ VND tương đương với 66% vốn điều lệ

### 5.3 Công ty liên kết

#### 5.3.1 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I

Tên đầy đủ : **Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I**

Tên tiếng anh : International Development and Investment Corporation

Tên viết tắt : IDI

Logo



Trụ sở chính : Quốc lộ 80, cụm công nghiệp Vàm Cống, ấp An Thạnh, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp

Vốn điều lệ : 380.000.000.000 VND

Giấy phép đăng ký kinh doanh : Số 0303141296 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 15/07/2003 thay đổi lần thứ 10 ngày 01/04/2011

Ngành nghề kinh doanh :

- Xây dựng, dân dụng, công nghiệp, giao thông, kinh doanh nhà, Kinh doanh khách sạn,
- Mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất. Mua bán chế biến thủy hải sản;
- Nuôi trồng thủy sản. Sản xuất chế biến thức ăn thủy sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất bao bì nhựa- giấy, nước đóng chai.

Tình hình góp vốn : Tại ngày 30/06/2014, ASM góp 111.211.790.000 VND tương đương với 29,27% vốn điều lệ

#### 5.3.2 Công ty CP Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy Sản (Trisedco)

Tên đầy đủ : **Công ty CP Đầu tư Du lịch và Phát triển Thủy Sản**

Tên viết tắt : Trisedco

Logo :



Trụ sở chính : Quốc lộ 80, cụm công nghiệp Vàm Cống, ấp An Thạnh, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp

Vốn điều lệ : 150.000.000.000 VND

Giấy phép đăng ký kinh doanh : Số 1600895650 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 15/03/2008, thay đổi lần thứ 8 ngày 29/06/2012

Ngành nghề kinh doanh :

- Xây dựng, dân dụng, công nghiệp, giao thông, kinh doanh nhà, Kinh doanh khách sạn,
- Mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất. Mua bán chế biến thủy hải sản;
- Nuôi trồng thủy sản. Sản xuất chế biến thức ăn thủy sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất bao bì nhựa- giấy, nước đóng chai.

Tình hình góp vốn : Tính đến 30/06/2014, ASM đã góp 62 tỷ VND tương đương với 41,33% vốn điều lệ



### 5.3.3 Công ty CP Đầu tư tài chính và truyền thông Quốc Tế (IMF)

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên đầy đủ                   | : Công ty CP Đầu tư Tài chính và truyền thông Quốc Tế                                                                                                                                                                                                         |
| Tên viết tắt                 | : IMF                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Logo                         | :                                                                                                                                                                            |
| Trụ sở chính                 | : Lô 10, đường số 06, Khu đô thị Sao Mai, Thị trấn Tịnh Biên, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang.                                                                                                                                                                 |
| Vốn điều lệ                  | : 10.000.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                          |
| Giấy phép đăng ký kinh doanh | : 1601388847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp ngày 18/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 20/06/2012                                                                                                                                          |
| Ngành nghề kinh doanh        | : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tổ chức sự kiện, tổ chức hậu kỳ;</li> <li>▪ Quảng cáo thương mại;</li> <li>▪ Mua bán lương thực;</li> <li>▪ Khai thác và kinh doanh khoáng sản;</li> <li>▪ Đầu tư tài chính các doanh nghiệp và cá nhân</li> </ul> |
| Tình hình góp vốn            | : Tính đến 30/06/2014, ASM đã góp 3.110.000.000 VND tương đương với 31,10% vốn điều lệ                                                                                                                                                                        |

### 5.3.4 Công ty CP Đầu tư Địa Ốc và Khoáng sản Châu Á

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên đầy đủ                   | : Công ty CP Đầu tư Địa Ốc và Khoáng sản Châu Á                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tên viết tắt                 | : AIM                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Logo                         | :                                                                                                                                                                                                                    |
| Trụ sở chính                 | : Quốc lộ 80, ấp An Thạch, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vốn điều lệ                  | : 120.000.000.000 VND                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Giấy phép đăng ký kinh doanh | : 1401274641 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 02/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 02/07/2011                                                                                                                                                                                   |
| Ngành nghề kinh doanh        | : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Xây dựng công trình, kỹ thuật dân dụng;</li> <li>▪ Khai thác đá cát sỏi đất sét;</li> <li>▪ Khai thác quặng sắt, sản xuất sắt, thép, gang;</li> <li>▪ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;</li> <li>▪ Kinh doanh bất động sản</li> </ul> |
| Tình hình góp vốn            | : Tính đến 30/06/2014, ASM đã góp 24.000.000.000 VND tương đương với 20,00% vốn điều lệ                                                                                                                                                                                                                 |

## 6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

ASM được thành lập theo Quyết định số 000450/GP/TLĐN-03 ngày 05/02/1997 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh An Giang, với vốn điều lệ ban đầu là 905.000.000 đồng. Trong quá trình phát triển, Công ty đã nhiều lần tăng vốn điều lệ như sau:

- **Tăng vốn lần 1:** Tăng vốn điều lệ từ 905.000.000 đồng lên 2.520.000.000 đồng theo Nghị quyết ĐHCĐ số 09/1997/NQ-HĐCĐ ngày 27/11/1997.

#### ✓ Phát hành cho cổ đông sáng lập:

- Thời gian thực hiện: Tháng 12 năm 1997.



- Đối tượng phát hành: Cổ đông sáng lập.
- Số lượng phát hành: 80,75 cổ phiếu, mệnh giá 20.000.000 đồng/cổ phần.
- Tỷ lệ phân phối: Theo tỷ lệ nắm giữ của cổ đông sáng lập.
- Giá phát hành: 20.000.000 đồng/cổ phiếu.
- **Tăng vốn lần 2:** Tăng vốn điều lệ từ 2.520.000.000 đồng lên 25.200.000.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 12/2000/NQ-HĐCĐ ngày 31/12/2000.
- ✓ **Phát hành cho cổ đông sáng lập**
  - Thời gian thực hiện: Tháng 02 năm 2001.
  - Đối tượng phát hành: Cổ đông sáng lập.
  - Số lượng phát hành: 1.134 cổ phiếu, mệnh giá 20.000.000 đồng/cổ phần.
  - Tỷ lệ phân phối: Theo tỷ lệ nắm giữ của cổ đông sáng lập.
  - Giá phát hành: 20.000.000 đồng/cổ phiếu.
- **Tăng vốn lần 3:** Tăng vốn điều lệ từ 25.200.000.000 đồng lên 32.820.000.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 05/2004/NQ-HĐCĐ ngày 14/05/2004.
- ✓ **Phát hành cho cổ đông sáng lập**
  - Thời gian thực hiện: Tháng 06 năm 2004.
  - Đối tượng và tỷ lệ phân phối: thỏa thuận giữa các cổ đông sáng lập theo tỷ lệ sở hữu.
  - Số lượng phát hành: 381 cổ phiếu, mệnh giá 20.000.000 đồng/cổ phần.
  - Giá phát hành: 20.000.000 đồng/cổ phiếu.
- **Tăng vốn lần 4:** Tăng vốn điều lệ từ 32.820.000.000 đồng lên 49.563.000.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 07/NQ-SM ngày 01/08/2007.  
Tổng số lượng phát hành: 1.718.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Trong đó:
- ✓ **Phát hành cho người lao động** (*Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người lao động trong Công ty*)
  - Số lượng phát hành: 164.000 cổ phần (tương đương 1,64 tỷ đồng mệnh giá).
  - Ngày chốt danh sách: 15/10/2007.
  - Tỷ lệ phân bổ quyền: Theo danh sách do HĐQT phê duyệt.
  - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần.
  - Ngày phát hành: 24/10/2007.
- ✓ **Phát hành lần đầu ra công chúng theo hình thức đấu giá**
  - Số lượng phát hành: 1.510.300 cổ phần (tương ứng 15,103 tỷ đồng mệnh giá).
  - Ngày phát hành: 24/10/2007.
  - Ngày bắt đầu chào bán: 24/10/2007.
  - Ngày kết thúc chào bán: 05/12/2007.
  - Giá trúng bình quân làm tròn: 104.000 đồng/cổ phần.
  - Thời hạn đăng ký mua: Từ ngày 24/10/2007 đến ngày 05/11/2007.
  - Thời gian thanh toán tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 14/11/2007 đến ngày 05/12/2007.



- Ngày kết thúc chuyển giao cổ phiếu: 20/12/2007.
  - **Tăng vốn lần 5:** Tăng vốn điều lệ từ 49.563.000.000 đồng lên 99.126.000.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2009/NQ-HĐCĐ ngày 16/10/2009.
  - ✓ **Phát hành cho cổ đông hiện hữu**
    - Tỷ lệ phân bổ quyền: 1:1.
    - Ngày phát hành: Từ 14/11/2009 đến 21/11/2009.
    - Số lượng phát hành: 4.956.300 cổ phần.
    - Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối.
  - **Tăng vốn lần 6:** Tăng vốn điều lệ từ 99.126.000.000 đồng lên 397.362.020.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 31/NQ-ĐHĐCĐBT/2010 ngày 07/11/2010.
- Tổng số lượng phát hành: 29.823.602 cổ phiếu. Trong đó:
- ✓ **Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 29.328.802 cổ phiếu**
    - Thưởng 9.912.600 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 (Cổ đông sở hữu 1 cổ phần sẽ được thưởng 1 cổ phần mới) từ nguồn thặng dư và lợi nhuận chưa phân phối;
    - Chào bán 19.416.202 cổ phiếu;
    - Đối tượng: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền;
    - Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu;
    - Tỷ lệ chào bán: 1:2 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu thì được 01 quyền mua, cứ 01 quyền mua thì được mua thêm 02 cổ phiếu mới);
    - Ngày phát hành: 16/3/2011.
  - ✓ **Phát hành cho cán bộ công nhân viên: 494.800 cổ phiếu**
    - Đối tượng chào bán: CBCNV có tên trong danh sách lao động của ASM tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông;
    - Giá chào bán 10.000 đồng/cổ phần;
    - Ngày phát hành: 16/3/2011.
  - **Tăng vốn lần 7:** Tăng vốn điều lệ từ 397.362.020.000 đồng lên 476.834.400.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/BB-ĐHCĐ/2013 ngày 14/09/2013.
  - ✓ **Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức**
    - Mục đích: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2011 theo tỉ lệ 5:1 từ nguồn thặng dư và lợi nhuận chưa phân phối.
    - Ngày phát hành: Quý 4/2013.
    - Số lượng phát hành: 7.947.238 cổ phần.

## **7. Hoạt động kinh doanh**

Với thế mạnh bề dày hoạt động hơn 17 năm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây dựng tại khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long, Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai



tỉnh An Giang được biết đến là một trong những doanh nghiệp bất động sản hoạt động hiệu quả và có uy tín trên địa bàn.

Hướng đến tương lai, Công ty sẽ tiếp tục khẳng định vị trí của mình để trở thành nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại khu vực Tây Nam Bộ, chuyên nghiệp trong quản lý dự án, quản lý dự án và tiếp thị kinh doanh sản phẩm.

Hoạt động chính của Công ty bao gồm 04 lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, xuất khẩu thủy sản, xây dựng và dịch vụ.

Về hoạt động kinh doanh bất động sản: Được xác định là hoạt động kinh doanh cốt lõi trong hiện tại và tương lai, Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang với thế mạnh am hiểu địa bàn, đã và đang sở hữu khá nhiều nguồn quỹ đất sạch, nằm tại các vị trí đẹp ở các tỉnh thành phố đang phát triển như An Giang, Bà Rịa Vũng Tàu, Đồng Tháp, Kiên Giang, Cà Mau, Thanh Hóa, TP.HCM.... Tổng quỹ đất của các dự án đang triển khai là 965 ha (Trong đó ước tính quỹ đất sạch đã được đền bù khoảng 211 ha). Hiện tại Công ty đã và đang chủ trương đầu tư vào 28 dự án khu đô thị trải khắp 12 tỉnh trong cả nước. Trong đó, có nhiều dự án khu đô thị, nhà phố có tiềm năng phát triển lớn như Khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh; Cao ốc phức hợp Sao Mai Phường 16, Quận 8, TP.HCM; Khu đô thị cao cấp Sao Mai tại Hòa Bình, Khu đô thị cao cấp Sao Mai tại Tiền Giang, Khu liên hợp công nghiệp và cảng biển Quốc tế IDI ...

Mạng lưới tiếp thị và kinh doanh sản phẩm của Công ty khá dày đặc, bên cạnh đội ngũ bán hàng tại các chi nhánh quản lý từng dự án, Công ty còn có sàn giao dịch bất động sản tại trụ sở và hai văn phòng đại diện tại Hà Nội và Hòa Bình. Hơn nữa, chính sách bán hàng trả góp của Công ty khá linh hoạt. Tuy nhiên, Công ty cũng thận trọng chỉ ký hợp đồng và cấp sổ đỏ cho các khách hàng đã nộp đủ tiền nên kiểm soát được rủi ro do chính sách này. Vì vậy, mặc dù lĩnh vực Kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn trong hai năm gần đây nhưng khả năng bán hàng của các dự án khu đô thị, nhà phố của Công ty vẫn khá tốt.

Về hoạt động xuất khẩu thủy sản: Bên cạnh lĩnh vực bất động sản, hoạt động xuất khẩu cá tra, cá fillet vốn là ngành nghề kinh doanh truyền thống của Công ty vẫn tiếp tục phát triển. Đây được xem là hoạt động bổ trợ nằm trong chuỗi sản xuất giá trị gia tăng cá tra, cá fillet của các công ty liên kết của Sao Mai. Thị trường xuất khẩu của Công ty khá rộng, tập trung vào khoảng 180 nước như Canada, Trung Mỹ, Nam Mỹ... Mặc dù vậy, dựa trên phương án tái cơ cấu tập đoàn, Công ty đang dần nhường lại thị phần này cho Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đa quốc gia I.D.I khi I.D.I đang dần có chỗ đứng và tạo thương hiệu tốt trong lĩnh vực nuôi trồng và xuất khẩu thủy sản.

Đối với lĩnh vực xây dựng - một trong những hoạt động kinh doanh đã từng đóng vai trò chủ đạo cho Công ty trong thời gian trước, tuy nhiên, theo kế hoạch phát triển của Công ty, hoạt động xây dựng hiện nay chỉ mang tính chất duy trì các đội xây dựng và thi công các công trình thanh toán vốn nhanh.

Ngoài ra, tận dụng lợi thế về thương hiệu kinh doanh bất động sản, Công ty cũng phát triển dịch vụ nhà hàng khách sạn và văn phòng cho thuê. Hiện tại, Công ty tập trung khai thác tối đa các dự án như Khu resort Sao mai (Tiêu chuẩn 4 sao) tại Bà Rịa Vũng Tàu, Khu cư xá Agrifish, và các văn phòng cho thuê.

### **7.1. Giá trị dịch vụ qua các năm 2012, 2013 và 06 tháng đầu năm 2014**



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

**Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty năm 2012, 2013 và 06 tháng đầu năm 2014**

| TT | Diễn giải                           | Năm 2012              |              | Năm 2013              |                | % Tăng/giảm doanh thu năm 2013 so với 2012 | 06 tháng đầu năm 2014 |              |
|----|-------------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|----------------|--------------------------------------------|-----------------------|--------------|
|    |                                     | Doanh thu (triệu VND) | Tỷ trọng (%) | Doanh thu (triệu VND) | Tỷ trọng (%)   |                                            | Doanh thu (triệu VND) | Tỷ trọng (%) |
| 1  | Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng   | 45.153                | 4,44%        | 55.816                | 4,92%          | 23,62%                                     | 20.865                | 3,81%        |
| 2  | Doanh thu thuần bất động sản        | 141.360               | 13,88%       | 98.380                | 8,67%          | -30,40%                                    | 74.230                | 13,57%       |
| 3  | Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ    | 9.927                 | 0,98%        | 7.538                 | 0,66%          | -24,07%                                    | 5.677                 | 1,04%        |
| 4  | Doanh thu thuần thương mại          | 889.656               | 87,38%       | 930.762               | 82,00%         | 4,62%                                      | 446.254               | 81,58%       |
| 5  | Doanh thu thuần bất động sản đầu tư | (68.000)              | -6,68%       | 42.584                | 3,75%          | 162,6%                                     | 0                     | 0            |
|    | <b>Tổng cộng</b>                    | <b>1.018.096</b>      | <b>100 %</b> | <b>1.135.080</b>      | <b>100,00%</b> | <b>11,49%</b>                              | <b>547.027</b>        | <b>100%</b>  |

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2012, 2013 và BCTC 06 tháng đầu năm của ASM)

Xét về tổng quan, doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2013 tăng 11,49% so với năm 2012. Đây là nhờ sự đóng góp đáng kể từ hoạt động thương mại. Nhờ việc mở rộng hoạt động xuất khẩu cá vào một số thị trường mới như Canada, Mỹ, Cộng Hòa Dominica, Pakistan và Bermuda,... cũng như khai thác triệt để việc xuất khẩu vào thị trường cũ cũng như thị trường nội địa...Doanh thu từ hoạt động thương mại xuất khẩu thủy sản (chủ yếu là cá tra, cá fillet...) tăng trưởng 4,62% trong năm 2013, chiếm tỷ trọng 82% trong tổng doanh thu thuần của Công ty.

Ngoài ra, mặc dù bối cảnh toàn ngành xây dựng gặp nhiều khó khăn nhưng nhờ chủ trương lựa chọn xây dựng những công trình có khả năng thu hồi vốn nhanh, an toàn, doanh thu từ hoạt động xây dựng cũng tăng trưởng khá tốt 23,62% trong năm 2013.

Doanh thu thuần từ bất động sản giảm 30,4% so với năm 2012 do thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên các dự án nhà ở, nhà phố vốn là thế mạnh của ASM vẫn được bán khá tốt đóng góp đáng kể vào doanh thu từ hoạt động này. Một số dự án có sức mua tốt và đã bán gần hết trong năm 2013 như Khu dân cư Bình Khánh 3, Khu dân cư Bến Tre, Khu dân cư Phú Hòa, Khu dân cư Châu Đốc...

**Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty năm 2012, 2013 và 06 tháng đầu năm 2014**

| T<br>T | Diễn giải             | Năm 2012       |                    |                                  | Năm 2013                 |                 |                                  | % Tăng/<br>giảm LN<br>gộp năm<br>2013 so<br>với 2012 | 06 tháng đầu năm 2014    |                 |                               |
|--------|-----------------------|----------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------|
|        |                       | LN gộp         | Tỷ<br>trọng<br>(%) | LN<br>gộp/<br>Tổng<br>DTT<br>(%) | LN gộp<br>(triệu<br>VND) | Tỷ trọng<br>(%) | LN<br>gộp/<br>Tổng<br>DTT<br>(%) |                                                      | LN gộp<br>(triệu<br>VND) | Tỷ trọng<br>(%) | LN gộp/<br>Tổng<br>DTT<br>(%) |
|        |                       | (triệu<br>VND) |                    |                                  |                          |                 |                                  |                                                      |                          |                 |                               |
| 1      | LN gộp HĐ<br>xây dựng | 3.491          | 2,90%              | 0,34%                            | 11.358                   | 9,28%           | 1,12%                            | 225,35 %                                             | 4.372                    | 6,10%           | 0,80%                         |





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

| T<br>T | Diễn giải                | Năm 2012       |                     |                                  | Năm 2013                 |                 |                                  | % Tăng/<br>giảm LN<br>gộp năm<br>2013 so<br>với 2012 | 06 tháng đầu năm 2014    |                 |                               |
|--------|--------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------|
|        |                          | LN gộp         | Tỷ<br>trọng<br>(%)  | LN<br>gộp/<br>Tổng<br>DTT<br>(%) | LN gộp<br>(triệu<br>VND) | Tỷ trọng<br>(%) | LN<br>gộp/<br>Tổng<br>DTT<br>(%) |                                                      | LN gộp<br>(triệu<br>VND) | Tỷ trọng<br>(%) | LN gộp/<br>Tổng<br>DTT<br>(%) |
|        |                          | (triệu<br>VND) |                     |                                  |                          |                 |                                  |                                                      |                          |                 |                               |
| 2      | LN gộp BĐS<br>đã bán     | 105.771        | 87,82%              | 10,39%                           | 72.944                   | 59,61%          | 7,16%                            | -31,04%                                              | 46.861                   | 65,38%          | 8,57%                         |
| 3      | LN gộp DV<br>đã cung cấp | 909            | 0,75%               | 0,09%                            | -3.461                   | -2,83%          | -0,34%                           | -<br>480,75 %                                        | -622                     | -0,87%          | -0,11%                        |
| 4      | LN gộp<br>thương mại     | 42.593         | 35,36%              | 4,18%                            | 30.518                   | 24,94%          | 3,00%                            | -28,35%                                              | 21.067                   | 29,39%          | 3,85%                         |
| 5      | LN gộp KD<br>BĐS đầu tư  | -32.319        | -26,83%             | -3,17%                           | 11.018                   | 9,00%           | 1,08%                            | 134,09%                                              | 0                        | 0               | 0                             |
|        | <b>Tổng cộng</b>         | <b>120.445</b> | <b>100.00<br/>%</b> | 11,83%                           | <b>122.377</b>           | <b>100.00%</b>  | 12,02%                           | <b>1,60%</b>                                         | <b>71.678</b>            | <b>100,00%</b>  | <b>13,10%</b>                 |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013, BCTC 06 tháng đầu năm 2014 của ASM)

Lợi nhuận gộp năm 2013 tăng nhẹ 1,60% so với năm 2012. Cơ cấu lợi nhuận gộp đã có sự biến động lớn khi lợi nhuận từ hoạt động xây dựng đã có sự tăng trưởng mạnh 225,35% so với năm 2012. Nguyên nhân là do chi phí nguyên vật liệu trong năm 2013 giảm mạnh kéo theo việc tiết kiệm chi phí sản xuất, dẫn đến lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng có sự tăng trưởng. Trong khi đó, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2013 giảm khoảng 31,04% so với năm 2012. Tuy nhiên vẫn chiếm tỷ trọng khá lớn 59,61% trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

**Bảng 7: Cơ cấu doanh thu hoạt động tài chính**

| Diễn giải                               | Năm 2012                  |                 | Năm 2013                  |                 | % Tăng/giảm<br>năm 2013<br>so với 2012 | 06 tháng đầu năm<br>2014  |                 |
|-----------------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|----------------------------------------|---------------------------|-----------------|
|                                         | Giá trị<br>(triệu<br>VND) | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị<br>(triệu<br>VND) | Tỷ trọng<br>(%) |                                        | Giá trị<br>(triệu<br>VND) | Tỷ trọng<br>(%) |
| Lãi tiền gửi Ngân<br>hàng               | 2.300                     | 28,72%          | 589                       | 22,48%          | -74,39%                                | 93                        | 12,48%          |
| Lãi chênh lệch tỷ<br>giá chưa thực hiện | 31                        | 0,39%           | 12                        | 0,46%           | -61,29%                                | -                         | -               |
| Lãi chênh lệch tỷ<br>giá đã thực hiện   | 991                       | 12,38%          | 1.969                     | 75,15%          | 98,69%                                 | 652                       | 87,52%          |





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

|                                      |              |                |              |                |                |            |             |
|--------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|------------|-------------|
| Lãi bán hàng trả chậm                | 88           | 1,10%          | -            | -              | -              | -          | -           |
| Lãi phạt trễ hạn tiền mua nền        | 16           | 0,20%          | -            | -              | -              | -          | -           |
| Thu tiền hỗ trợ lãi suất xuất khẩu   | 3.629        | 45,32%         | 50           | 1,91%          | -98,62%        | -          | -           |
| Doanh thu lãi HĐ01/2012-SM/IDI       | 953          | 11,90%         | -            | -              | -              | -          | -           |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác   | -            | -              | -            | -              | -              | -          | -           |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b> | <b>8.008</b> | <b>100,00%</b> | <b>2.620</b> | <b>100,00%</b> | <b>-67,28%</b> | <b>745</b> | <b>100%</b> |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013, BCTC 06 tháng đầu năm 2014 của ASM)

### Chi phí sản xuất

*Bảng 8: Chi phí hoạt động kinh doanh năm 2012, 2013*

| TT | Chi phí sản xuất kinh doanh      | Năm 2012            |              | Năm 2013            |              |
|----|----------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
|    |                                  | Giá trị (triệu VND) | Tỷ trọng (%) | Giá trị (triệu VND) | Tỷ trọng (%) |
| 1  | Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 232.020             | 90,65%       | 86.291              | 52,76%       |
| 2  | Chi phí nhân công                | 17.457              | 6,82%        | 17.826              | 10,90%       |
| 3  | Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.546               | 1,78%        | 4.995               | 3,05%        |
| 4  | Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 796                 | 0,31%        | 3.434               | 2,10%        |
| 5  | Chi phí khác bằng tiền           | 1.139               | 0,44%        | 51.007              | 31,19%       |
|    | <b>Tổng cộng</b>                 | <b>255.958</b>      | <b>100%</b>  | <b>163.553</b>      | <b>100%</b>  |

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản, chi phí nguyên vật liệu thường chiếm tỷ trọng cao trên tổng chi phí sản xuất kinh doanh của ASM. Năm 2013, do không đẩy mạnh hoạt động thi công xây dựng cơ sở hạ tầng cộng với giá cả nguyên vật liệu xây dựng giảm đáng kể so với năm 2012, nên chi phí nguyên vật liệu cũng giảm 52,76% so với năm 2012. Năm 2013, Công ty cũng tập trung xin cấp phép và thực hiện đền bù giải tỏa một số dự án như dự án khu đô thị Sao Mai Bình Khánh 5, khu dân cư Nam Trà Ôn, khu đô thị mới phường 10 TP Mỹ Tho, Khu đô thị Sao Mai Nam Trần Hưng Đạo, khu liên hợp công nghiệp và cảng biển Quốc tế IDI...Do đó chi phí khác bằng tiền mặt tăng lên đáng kể (31,19%).



**Bảng 9: Chi phí hoạt động kinh doanh năm 2012, 2013 và 06 tháng đầu năm 2014**

| Loại Chi phí                 | Năm 2012         |                | Năm 2013         |                | 06 tháng đầu năm 2014 |                |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                              | Giá trị          | Tỷ trọng       | Giá trị          | Tỷ trọng       | Giá trị               | Tỷ trọng       |
|                              | (triệu VND)      | (%)            | (triệu VND)      | (%)            | (triệu VND)           | (%)            |
| Giá vốn hàng bán             | 897.651          | 88,44%         | 1.012.702        | 90,23%         | 475.348               | 89,48%         |
| Chi phí tài chính            | 66.781           | 6,58%          | 56.045           | 4,99%          | 26.581                | 5,00%          |
| Chi phí bán hàng             | 33.613           | 3,31%          | 33.773           | 3,01%          | 19.646                | 3,70%          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 16.976           | 1,67%          | 19.785           | 1,76%          | 9.659                 | 1,82%          |
| <b>Tổng cộng</b>             | <b>1.015.021</b> | <b>100,00%</b> | <b>1.122.305</b> | <b>100,00%</b> | <b>531.234</b>        | <b>100,00%</b> |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC 06 tháng đầu năm 2014 của ASM)

Trong năm 2013, chi phí giá vốn tăng mạnh 12,82% so với năm 2012 do Công ty thực hiện đầu tư vào một số dự án mới. Trong khi đó, chi phí tài chính được giảm đáng kể nhờ mặt bằng lãi suất giảm, và số vốn vay giảm khiến chi phí lãi vay giảm đáng kể trong năm 2013.

## **7.2. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả cung cấp dịch vụ của tổ chức phát hành**

Mặc dù năm 2013 là năm vẫn còn ảnh hưởng suy thoái kinh tế toàn cầu, thị trường bất động sản đóng băng, nên hoạt động kinh doanh của các Công ty trong lĩnh vực bất động sản gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang vẫn đạt được kết quả khả quan. Cụ thể:

- Công ty đã chủ động trong việc thực hiện các dự án hợp lý theo từng giai đoạn, ưu tiên hoàn thiện thủ tục pháp lý và thực hiện đền bù giải tỏa cho các dự án trọng điểm;
- Tích cực, tập trung đẩy mạnh công tác bán hàng, thực hiện chính sách bán hàng linh hoạt nhằm thu hồi vốn từ các dự án kịp thời để góp phần thúc đẩy tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tổng doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 1.135 tỷ đồng tăng 11,5% so với năm 2012, bằng 98,7% so với kế hoạch năm 2013. Lợi nhuận sau thuế năm 2013 đạt 25,48 tỷ đồng bằng 192% so với lợi nhuận sau thuế năm 2012, đạt 127,4% so với kế hoạch.



**Bảng 10: Tình hình đầu tư vào các dự án còn dở dang**

| STT | Dự án                                                                    | Quy mô        |                |                               |                            | Đã thực hiện đến ngày 31/12/2013                                                                                                                                                           |                              |                                      |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
|     |                                                                          | Vốn (tỷ đồng) | Diện tích (ha) | Số lượng sản phẩm             | Dự kiến hoàn thành vào năm | Tiến độ thực hiện                                                                                                                                                                          | Tổng vốn đã đầu tư (tỷ đồng) | Tỷ lệ vốn đầu tư/tổng mức đầu tư (%) |
| 1   | Khu đô thị Cao cấp Sao Mai Bình Khánh 3 (Long Xuyên, An Giang)           | 425,00        | 56,57          | 2.681 nền                     | 2013                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ GD1, GD2, GD3 hoàn thành cơ sở hạ tầng.</li> <li>○ GD 1,2,3 có giấy CNQSDĐ và bán hết nền.</li> <li>○ GD4 đang xây dựng cơ sở hạ tầng.</li> </ul> | 440,71                       | 104%                                 |
| 2   | Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị cao cấp Sao Mai (Tịnh Biên, An Giang)        | 99,25         | 23,93          | 1.068 nền                     | 2012                       | Đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất toàn dự án và đang bán nền.                                                                                                                            | 103,60                       | 104%                                 |
| 3   | Khu dân cư Sao Mai Bắc QL 91 (Cái Dầu, Châu Phú, An Giang)               | 104,79        | 21,28          | 1.031 nền                     | 2012                       | Đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, đang xây dựng chợ và chờ cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Dự án được phép bán nền.                                                                                | 85,89                        | 82%                                  |
| 4   | KDC TTTM Hướng Đông thị trấn Tri Tôn                                     | 109,30        | 29,82          | 1.247 nền                     | 2014                       | Hoàn thành CSHT GD1, bàn giao nền TĐC cho các hộ dân vào sinh sống. Tiếp tục thi công các giai đoạn còn lại.                                                                               | 103,63                       | 95%                                  |
| 5   | Chợ và Khu dân cư xã Hội An (Chợ Mới, An Giang)                          | 40,96         | 6,66           | Chợ, Nhà VH, UBND xã, 315 nền | 2014                       | GD 1, 2 đã hoàn thành. Đang thi công giai đoạn 3.                                                                                                                                          | 36,95                        | 90%                                  |
| 6   | Khu đô thị Cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5 (Long Xuyên, An Giang)           | 634           | 27,28          | 1.164 nền                     | 2020                       | Đã thỏa thuận bồi hoàn được hơn 66% diện tích dự án. Đã làm thủ tục xin thu hồi và giao đất. Đang SLMB cho phần diện tích đã bồi hoàn                                                      | 127,07                       | 20%                                  |
| 7   | Đường giải thoát giao thông Khu dân cư Nam Trà Ôn (Long Xuyên, An Giang) | 499,00        | 5,57           | 259 nền                       | 2015                       | Đã thương lượng bồi thường được 30% diện tích dự án. Do phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch dẫn đến PA bồi thường thay đổi làm kéo dài thời gian thực hiện dự án.                          | 14,20                        | 3%                                   |

*Nguồn: ASM*

### 7.3. Hoạt động Marketing

Trong bối cảnh cạnh tranh cao của thị trường kinh doanh bất động sản, Công ty xác định rõ



hoạt động Marketing là một trong những hoạt động cần đẩy mạnh triệt để giúp tạo lợi thế cho việc bán hàng, tăng doanh thu cho Công ty cũng như định vị thương hiệu Sao Mai trên thị trường. Mặc dù, các chi phí quản lý khác được thắt chặt hợp lý nhưng chi phí cho hoạt động Marketing, quảng cáo đặc biệt là quảng cáo cho các dự án vẫn tăng đáng kể. Cụ thể Công ty đã chi 2,8 tỷ đồng trong năm 2012-2013 để quảng cáo cho các dự án như Khu đô thị Sao Mai Bình Khánh 3, Khu dân cư Bến Tre, Khu dân cư Cái Dầu và Xuân Biên. Bên cạnh các kênh đầu tư truyền thống, Công ty đã xúc tiến quảng bá hình ảnh rộng rãi trên một số kênh truyền hình, báo mạng lớn. Một số hợp đồng quảng cáo lớn trong năm 2013 như sau:

**Bảng 11: Hoạt động PR - Marketing trong năm 2013**

| STT | Hợp đồng                                                                                  | Khách hàng                                | Thời hạn                                | Trị giá hợp đồng (đồng) |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|
| 1   | HĐ quảng cáo trên website Doanhngiepnet.vn<br>0066/2014-HĐ-TT DN<br>Ngày kí HĐ 22/10/2013 | Công ty Cp Thông tin Công thương Việt Nam | 1 năm<br>Tính từ ngày đầu tiên cập nhật | 3.000.000               |
| 2   | HĐ giới thiệu thông tin, giới thiệu Khu Dân Cư<br>02/2012/HĐ-GT-KDC                       | Báo An Giang                              | 1/6/2012-31/12/2014                     | 2.520.000.000           |
| 3   | HĐ hỗ trợ phát sóng chương trình “ Bản tin thời sự quốc tế” năm 2013<br>Số HDd/HĐ.TT.QC   | Quảng cáo Song Trân                       | 1/1/2013-31/12/2013                     | 1.260.000.000           |
| 4   | HĐ tài trợ - quảng cáo chương trình truyền hình thực tế khám phá xứ Thanh                 | Đài phát thanh và truyền hình Thanh Hóa   | 2013-2014                               | 270.000.000             |
| 5   | HĐ quảng cáo trên báo tuổi trẻ<br>Số 891/2014/HĐQC                                        | Báo tuổi trẻ                              | 17/4/2014-23/4/2014                     | 15.000.000              |

Nguồn: ASM

#### **7.4. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

- Biểu tượng logo của Công ty:





- Website của Công ty: <http://saomaig.vn>
- Mô tả logo:
  - Logo Công ty bao gồm các khối chữ nhật tạo cách điệu các tòa cao ốc với khối sau cao hơn khối trước thể hiện sự tăng trưởng liên tục của Công ty;
  - Trên đỉnh hình chữ nhật cao nhất là hình ngôi Sao Mai, ngôi sao sáng nhất trên bầu trời cũng là tên Công ty;
  - Chữ viết trên các khối là cách điệu của chữ “Xây dựng”, lĩnh vực truyền thống của Công ty.

Hiện tại, Logo của Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 125194 được cấp bởi Cục Sở hữu trí tuệ của Bộ Khoa học công nghệ theo Quyết định số 9800/QĐ-SHTT ngày 19/05/2009.

#### 7.5. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

*Bảng 12: Một số hợp đồng Công ty đã và đang thực hiện*

| STT | Hợp đồng                                                                                                                                                                                             | Khách hàng                                  | Thời hạn            | Trị giá hợp đồng (đồng) |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| 1   | HĐ số 135/SAOMAICONSCORP-AGIFISHCO về việc cho thuê Khu Cư Xá Bình Khánh (*)                                                                                                                         | CTCP Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản An Giang       | 11/2006 đến 11/2016 | 7.603.200.000           |
| 2   | HĐ số 0808/2011/HĐ-XD về việc thi công “tổng thầu chia khóa trao tay dự án nhà máy tinh luyện dầu mỡ cá tra-basa” (*)                                                                                | CTCP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I | 08/2011             | 138.675.606.000         |
| 3   | HĐ số 101/2008/HĐ-XD về việc thi công “tổng thầu chia khóa trao tay dự án nhà máy chế biến bột cá công suất 450 tấn nguyên liệu/ngày” (*)                                                            | CTCP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I | 07/2008             | 94.519.700.000          |
| 4   | HĐ số 100/2007/HĐ-XD về việc thi công “tổng thầu chia khóa trao tay cụm công nghiệp Vàm Cống và nhà máy Đông Lạnh Thủy sản xuất khẩu Đa Quốc Gia giai đoạn 1 công suất 150 tấn nguyên liệu/ngày” (*) | CTCP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I | 05/2007             | 90.290.000.000          |
| 5   | HĐ số 2003/2011/HĐ-XD về việc thi công “tổng thầu chia khóa trao tay Trung tâm thương mại thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp” (*)                                                         | CTCP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I | 03/2011             | 42.187.184.000          |



| STT | Hợp đồng                                                                                                                   | Khách hàng      | Thời hạn            | Trị giá hợp đồng (đồng) |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|
| 6   | HĐ số 02/HĐKT-2013 về việc giao thầu quản lý Khai thác CLB Văn hóa và thể thao Bình Khánh-TP.Long Xuyên, tỉnh An Giang (*) | Trương Minh Đức | 12/2013 đến 06/2014 | 150.000.000             |

(Nguồn: ASM)

(\*): Các hợp đồng trên là hợp đồng đang thực hiện

## **8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

### **8.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012, 2013 và 06 tháng đầu năm 2014**

*Bảng 13: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh*

| Chỉ tiêu                                      | Năm 2012 (VND)    | Năm 2013 (VND)    | 06 tháng đầu năm 2014 (VND) | % Tăng/giảm của năm 2013 so với 2012 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Tổng giá trị tài sản                          | 1.577.815.065.017 | 1.673.511.880.949 | 1.859.341.241.863           | 6,07%                                |
| Doanh thu thuần                               | 1.018.096.288.660 | 1.135.079.426.456 | 547.027.069.486             | 11,49%                               |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 120.445.625.410   | 122.377.157.706   | 71.679.109.944              | 1,60%                                |
| Doanh thu hoạt động tài chính                 | 8.008.593.051     | 2.619.791.071     | 745.012.826                 | -67,29%                              |
| Chi phí tài chính                             | 66.781.495.329    | 56.045.499.924    | 26.581.836.928              | -16,08%                              |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh       | 11.083.006.451    | 15.393.613.199    | 16.537.520.453              | 38,89%                               |
| Lợi nhuận khác                                | (3.253.776.037)   | 743.806.655       | 290.999.453                 | 122,86%                              |
| Lợi nhuận trước thuế                          | 15.217.272.181    | 29.287.838.988    | 30.923.593                  | 92,46%                               |
| Lợi nhuận sau thuế                            | 13.245.228.376    | 25.484.245.170    | 26.878.514.128              | 92,40%                               |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)                | 0                 | 93,55%            | -                           | -                                    |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013 và Quý I/2014 của ASM)

Lợi nhuận sau thuế năm 2013 của ASM tăng mạnh 92,43% so với năm 2012, nguyên nhân chủ yếu nhờ ghi nhận doanh thu của một số dự án trọng điểm như Khu đô thị Sao Mai Bình Khánh 3, khu dân cư Châu Phú, Khu dân cư Tịnh Biên..., khiến doanh thu năm 2013



tăng lên 11,49% so với năm 2012. Hơn nữa, do lãi suất giảm, chi phí lãi vay trong năm 2013 giảm mạnh 67,29%, dẫn tới lợi nhuận tăng so với năm 2012.

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

### **Thuận lợi:**

#### **▪ Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản:**

- Mặc dù thị trường bất động sản khó khăn nhưng phân khúc đất nền và nhà ở giá thấp vẫn được ưa thích và dễ tiêu thụ theo thị hiếu của người Việt Nam;
- Dự án đầu tư của Công ty thường là nơi có quỹ đất dễ giải tỏa, giá đền bù thấp, cộng với chính sách chia sẻ quyền lợi với người giải tỏa nên tiến độ được đẩy nhanh, giảm bớt chi phí đầu tư. Bên cạnh đó, thiết kế hạ tầng phù hợp theo hướng ưu tiên đất thành phẩm nhiều, quản lý đầu tư chặt chẽ nên giá thành thấp phù hợp với người có thu nhập trung bình, do đó khách hàng mục tiêu rất rộng.

#### **▪ Trong lĩnh vực kinh doanh thủy sản**

- Công suất nhà máy chế biến cá tra của Công ty liên kết là Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đa quốc gia IDI ổn định, đáp ứng được sản lượng trung bình 3.500 -4.000 tấn nguyên liệu/tháng;
- Cá nguyên liệu đáp ứng được hầu hết tất cả các yêu cầu đơn hàng về cỡ, màu, v.v...;
- Giá cá nguyên liệu trong năm ổn định;
- Nhu cầu thị trường Nam Mỹ như Colombia, Brazil tăng;
- Chất lượng sản phẩm ổn định;
- Hàng của công ty đã được xuất vào thị trường Mỹ tiềm năng và đã đạt được kết quả khả quan;
- Đội ngũ bán hàng nhạy bén và linh động.
- Công nhân nhà máy ổn định, tỷ lệ nghỉ, bỏ việc rất ít.

### **Khó khăn:**

#### **▪ Trong lĩnh vực bất động sản**

- Kinh tế suy thoái làm cho thu nhập người dân giảm dẫn đến việc người dân tuy có nhu cầu nhưng không đủ khả năng mua;
- Tín dụng cho bất động sản vẫn chưa được nở rộ và lãi suất còn cao;
- Các chính sách về tiền tệ, quản lý đất đai của nhà nước trong thời gian qua cũng đã làm hạn chế dòng tiền vào bất động sản, khiến thị trường trầm lắng kéo dài.

#### **▪ Trong lĩnh vực kinh doanh thủy sản**

- Khó dự đoán được tình hình diễn biến nguyên liệu trong dài hạn;
- Giá cá nguyên liệu diễn biến thất thường khó kiểm soát dẫn đến rủi ro trong việc xác định giá bán khi ký hợp đồng số lượng lớn, dài hạn với khách hàng;
- Đôi khi vẫn thiếu cá nguyên liệu ảnh hưởng đến lịch giao hàng;
- Không tiên đoán được nhu cầu thị trường và nhu cầu khách hàng.





- Kênh phân phối chưa nhiều và hoạt động thật sự chưa hiệu quả.

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

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

Là một trong những Công ty kinh doanh bất động sản hàng đầu tại địa bàn khu vực đồng bằng Sông Cửu Long như tỉnh An Giang, Kiên Giang, Bến Tre, Tiền Giang, Bà Rịa Vũng Tàu, ..., và đã thực hiện được nhiều dự án lớn được UBND các tỉnh trong khu vực tín nhiệm, Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang đang sở hữu quỹ đất sạch lớn, giá thấp, tạo lợi thế cạnh tranh cho Công ty. Chiến lược phát triển của Công ty trong những năm tới là phân đầu trở thành một tập đoàn kinh doanh đa ngành nhưng vẫn ưu tiên phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản và thủy sản.

Trong lĩnh vực bất động sản, thương hiệu Sao Mai ngày càng được củng cố. Về góc độ địa phương, Sao Mai vẫn là doanh nghiệp lớn, hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, hiệu quả và đứng đầu trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản. Hơn nữa, Công ty đang mở rộng địa bàn và triển khai đầu tư định hướng vào một số dự án tiềm năng có vị trí đẹp tại các thành phố phát triển như TP. Hồ Chí Minh, Đồng Tháp, Tiền Giang, Hòa Bình, Thanh Hóa. Một số dự án phải kể đến như Khu đô thị Sao Mai Nam Trần Hưng Đạo (TP. Hòa Bình), Khu biệt thự nghỉ dưỡng Thiên Cảnh Sơn, Dự án Resort Sao Mai Thanh Hóa, Resort Sao Mai tại Bà Rịa Vũng Tàu, Khu Liên hợp công nghiệp và cảng biển Quốc tế IDI (Đồng Tháp)...

Trong lĩnh vực thủy sản, Công ty đang chủ trương Phối hợp với Công ty cổ phần đầu tư & phát triển Đa Quốc Gia I.D.I đầu tư dây truyền đóng chai và đưa sản phẩm dầu cá ra thị trường trong năm 2014.

#### ***So sánh chỉ số tài chính với một số Công ty khác trong ngành***

| <b>Mã CK</b>      | <b>EPS 2013 VND</b> | <b>Giá trị sổ sách (VND)</b> | <b>Hệ số thanh toán hiện thời</b> | <b>Vòng quay vốn lưu động</b> | <b>Vòng quay hàng tồn kho</b> | <b>ROE</b>   | <b>ROA</b>   | <b>Tổng nợ/Vốn chủ</b> |
|-------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| CCL               | 85                  | 11.018                       | 3,34                              | 0,15                          | 0,1                           | 0,77%        | 0,40%        | 0,93                   |
| CLG               | 1470                | 11.856                       | 1,2                               | 1,77                          | 1,88                          | 13,06%       | 2,70%        | 3,55                   |
| KBC               | 250                 | 13.979                       | 1,53                              | 0,21                          | 0,08                          | 1,81%        | 0,60%        | 1,88                   |
| HQC               | 295                 | 12.237                       | 1,37                              | 1,03                          | 0,72                          | 2,69%        | 0,79%        | 2,28                   |
| KAC               | 91                  | 12.349                       | 3,71                              | 0,06                          | 0,03                          | 0,74%        | 0,46%        | 0,55                   |
| NLG               | 222                 | 13.506                       | 1,98                              | 0,45                          | 0,16                          | 1,65%        | 0,66%        | 1,35                   |
| QCG               | 116                 | 18.174                       | 2,47                              | 0,34                          | 0,23                          | 0,64%        | 0,23%        | 1,67                   |
| <b>Trung Bình</b> | <b>361,29</b>       | <b>13.303</b>                | <b>2,23</b>                       | <b>0,57</b>                   | <b>0,46</b>                   | <b>3,05%</b> | <b>0,83%</b> | <b>1,74</b>            |
| <b>ASM</b>        | <b>610,45</b>       | <b>14.741</b>                | <b>1,89</b>                       | <b>3,08</b>                   | <b>2,12</b>                   | <b>3,69%</b> | <b>1,57%</b> | <b>1,38</b>            |



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

Địa bàn hoạt động của Công ty chủ yếu tại khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long- một trong những khu kinh tế năng động và phát triển, nằm kề khu kinh tế trọng điểm phía Nam. Đây cũng là khu vực có tốc độ đô thị hóa cao tạo tiền đề cho ngành kinh doanh bất động sản phát triển.

Năm 2013, cả nước có 765 đô thị, tốc độ đô thị hóa 3,4% (theo World Bank) thì vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long sở hữu 159 đô thị (chiếm 1/5 số đô thị của cả nước), tốc độ đô thị hóa ước tính 4,6%. Mức đô thị hóa và dân cư đô thị ngày càng tăng tại khu vực này tạo sức cầu vững chắc cho thị trường bất động sản trong dài hạn.

Theo Quy hoạch xây dựng vùng đồng bằng sông Cửu Long đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050, dự kiến dân số trong vùng đến năm 2020 khoảng 20 - 21 triệu người, trong đó dân số đô thị khoảng 7,0 - 7,5 triệu người, với tỷ lệ đô thị hóa khoảng 33 - 35%. Đến năm 2050, dân số trong vùng dự kiến đạt khoảng 30 - 32 triệu người, trong đó dân số đô thị khoảng 25 - 27 triệu người, với tỷ lệ đô thị hóa khoảng 40 - 50%. Xu hướng đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ kéo theo nhu cầu phát triển bùng nổ về cơ sở hạ tầng đặc biệt là nhà ở chất lượng. Trong khi đó, nguồn cung phân khúc đất nền và nhà ở đô thị tại khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long hiện tại vẫn chưa đáp ứng được cầu. Do đó, triển vọng phát triển ngành bất động sản trong dài hạn là rất tiềm năng.

Hơn nữa, trong ngắn hạn, nguồn tín dụng dành cho lĩnh vực bất động sản có dấu hiệu mở rộng. Dòng tiền đầu tư nhàn rỗi đang quay lại lĩnh vực này khi kênh tiết kiệm ngân hàng không còn hấp dẫn.

Như vậy, ngành kinh doanh bất động sản đặc biệt là phân khúc đất nền và nhà ở đô thị là khá tiềm năng và có nhiều dấu hiệu phát triển trong thời gian tới.

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

Đối với một đất nước đang phát triển như nước ta, ngành bất động sản và xây dựng được coi là ngành mũi nhọn và ngày càng được khuyến khích đầu tư phát triển. Tại vùng đồng bằng sông Cửu Long nói chung và tỉnh An Giang nói riêng, UBND tỉnh luôn tạo điều kiện và chú trọng việc thu hút các doanh nghiệp bất động sản đầu tư trên địa bàn.

Theo quy hoạch phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2014-2020, UBND tỉnh đã đưa ra các giải pháp nhằm mở rộng khả năng huy động nguồn vốn đầu tư của toàn xã hội và của các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở xã hội; thúc đẩy hình thành phát triển thị trường bất động sản, thực hiện có kết quả chủ trương kích cầu trên lĩnh vực nhà ở.

Theo đó, các giải pháp về cải cách chính sách về ưu đãi đầu tư, tạo quỹ đất phát triển nhà ở được tập trung chú trọng. Ngoài ra UBND tỉnh cũng đẩy nhanh tiến độ lập quy hoạch chi tiết phù hợp với kế hoạch phát triển đô thị, điểm dân cư nông thôn, tổ chức tốt công khai quy hoạch tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức cá nhân tham gia đầu tư cải tạo, nâng cấp và phát triển nhà ở.

Chiến lược đầu tư của Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Sao Mai tỉnh An Giang trong thời gian tới là tiếp tục đầu tư vào các dự án phát triển hạ tầng đô thị cộng với phân lô bán nền tại các thành phố đang phát triển trong khu vực. Như vậy chính sách đầu tư của Công ty được đánh giá là phù hợp với sự phát triển của ngành cũng như được Nhà nước khuyến khích đầu tư phát triển.



## 10. Chính sách đối với người lao động

### Tình hình lao động

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính đến thời điểm 31/03/2014, tổng số lao động trong Công ty là 258 người. Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

*Bảng 14: Tình hình lao động trong Công ty*

| Loại lao động                      | Số lượng(người) |
|------------------------------------|-----------------|
| <b>Phân theo giới tính</b>         |                 |
| ❖ Nam                              | 160             |
| ❖ Nữ                               | 98              |
| <b>Phân theo trình độ học vấn</b>  |                 |
| ❖ Trình độ đại học và trên đại học | 121             |
| ❖ Trình độ cao đẳng và trung cấp   | 64              |
| ❖ Đối tượng khác                   | 73              |

(Nguồn: ASM)

### Chính sách đối với người lao động

#### ▪ Chế độ làm việc

- Công ty tổ chức làm việc 7 giờ/ngày, 6 ngày/tuần. Ngoài ra, khi có yêu cầu về tiến độ sản xuất, kinh doanh, Sao Mai An Giang có thể yêu cầu cán bộ nhân viên làm thêm giờ, đồng thời thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng và đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của Nhà nước;
- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành và được xét lên lương khi đến kỳ hạn hoặc có thành tích xuất sắc;
- Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho CBCNV. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.

#### ▪ Chính sách lương thưởng và phúc lợi

- Tất cả CBCNV của công ty đều được ký hợp đồng lao động, được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm tai nạn theo quy định. Chính sách đãi ngộ hợp lý thể hiện qua quy chế tiền lương, tiền thưởng được xây dựng theo hướng mở, linh hoạt, phản ánh đúng kết quả người lao động.
- Tùy thuộc vào kết quả kinh doanh, Công ty còn có thưởng thêm cho CBCNV vào các dịp lễ, tết. Ngoài ra, hàng năm Công ty còn trích một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ công nhân viên gặp hoàn cảnh khó khăn và có các chế độ ưu đãi về nhà ở cho tất cả CBCNV Công ty.
- Bên cạnh đó, Công ty còn nuôi dưỡng Bà mẹ Việt Nam anh hùng và tích cực tham gia các hoạt động quyên góp giúp đồng bào bị bão lụt, quỹ vì người nghèo, xây nhà tình thương ...



▪ **Chính sách tuyển dụng, đào tạo**

- Tuy hoạt động chủ yếu ở khu vực các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long, nhưng Sao Mai An Giang vẫn chú trọng đến việc tuyển dụng người lao động có năng lực, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy vào từng vị trí cụ thể mà Sao Mai An Giang đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như có trình độ chuyên môn, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao.
- Bên cạnh việc tìm kiếm nhân tài, Sao Mai An Giang cũng có các chính sách lương, thưởng đặc biệt đối với các nhân viên giỏi và nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan. Đồng thời, Công ty cũng chủ động tạo điều kiện gửi nhân viên giỏi, nhân viên có tiềm năng lên TP.HCM hoặc đi nước ngoài học. Song song đó, Ban lãnh đạo Công ty cũng luôn có chính sách khuyến khích đội ngũ cán bộ nhân viên thường xuyên học tập nâng cao trình độ chuyên môn.

**11. Chính sách cổ tức**

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Mặc dù nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, nhưng Công ty vẫn hoạt động kinh doanh có lãi và chi trả cổ tức đều đặn cho cổ đông. Công ty đã chi trả cổ tức của năm 2009 là 20% bằng tiền mặt, năm 2010 là 30% bằng tiền mặt.

Đối với phần lợi nhuận của năm 2011, để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty đã chi trả cổ tức 20% bằng cổ phiếu (Mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 20 cổ phiếu mới). Ngoài ra cổ đông cũng được nhận cổ phiếu thưởng, tỷ lệ thực hiện là 1:1 (Mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 100 cổ phiếu mới).

Năm 2012, lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 13,2 tỷ đồng, nhưng phần lợi nhuận này được giữ lại không chia cổ tức.

Theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2014 số 01/NQ-ĐHCD/2014 ngày 17/05/2014, Công ty dự kiến sẽ chi trả cổ tức của năm 2013 là 5% bằng tiền mặt vào quý III/2014.

**12. Tình hình hoạt động tài chính**

**12.1 Các chỉ tiêu cơ bản**

❖ **Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty



❖ **Trích khấu hao tài sản**

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và khấu hao lũy kế:

- Nguyên giá tài sản cố định được phản ánh theo giá trị thực tế.
- Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với tỷ lệ khấu hao quy định tại Thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính. Cụ thể:

*Bảng 15: Thời gian khấu hao tài sản cố định*

| Nhóm tài sản cố định          | Số năm khấu hao     |
|-------------------------------|---------------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc         | 10-50 năm           |
| Máy móc thiết bị              | 05 năm              |
| Phương tiện vận tải           | 06 – 10 năm         |
| Thiết bị dụng cụ quản lý      | 05 năm              |
| Phần mềm quản lý              | 04 năm              |
| Quyền sử dụng đất vô thời hạn | Không tính khấu hao |

*Nguồn: ASM*

❖ **Mức lương bình quân:**

*Bảng 16: Mức lương bình quân*

| Chỉ tiêu                                    | Năm 2012 | Năm 2013 |
|---------------------------------------------|----------|----------|
| Mức lương bình quân (triệu VND/người/tháng) | 4        | 5        |

*Nguồn: ASM*

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động tăng trưởng đều qua các năm và ở mức tương đối cao so với các doanh nghiệp cùng ngành.

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Công ty luôn thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào báo cáo tài chính kiểm toán 2013, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

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

*Bảng 17: Các khoản phải nộp theo luật định*

| Năm                                              | 31/12/2012<br>(VND)   | 31/12/2013<br>(VND) | 30/06/2014<br>(VND)   |
|--------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng                            | 1.220.709.068         | 1.716.273           | 1.716.273             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 18.035.733.775        | 4.412.054           | 4.412.054             |
| Thuế thu nhập cá nhân                            | 0                     | 0                   | 180.842.081           |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 0                     | 0                   | 16.880.462.792        |
| <b>Tổng cộng</b>                                 | <b>19.256.442.843</b> | <b>6.128.327</b>    | <b>17.067.433.200</b> |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013 và 06 tháng đầu năm 2014 của ASM*



Công ty luôn thực hiện nghiêm túc việc thanh toán các khoản phải nộp theo luật định đúng quy định của Nhà nước.

❖ **Trích lập các quỹ theo luật định**

*Bảng 18: Trích lập các quỹ theo luật định*

| Năm                           | 31/12/2012<br>(VND)   | 31/12/2013<br>(VND)   | 30/06/2014<br>(VND)   |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Quỹ dự phòng tài chính        | 10.633.030.444        | 10.633.030.444        | 10.633.030.444        |
| Quỹ đầu tư phát triển         | 10.633.030.444        | 10.633.030.444        | 10.633.030.444        |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 4.971.647.795         | 4.971.647.795         | 4.971.647.795         |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi      | 8.431.779.034         | 8.411.779.034         | 8.359.779.034         |
| <b>Tổng cộng</b>              | <b>34.669.487.717</b> | <b>34.649.487.717</b> | <b>34.597.487.717</b> |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013 và 06 tháng đầu năm 2014 của ASM*

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

▪ *Các khoản phải thu*

*Bảng 19: Các khoản phải thu*

| Chỉ tiêu                           | 31/12/2012<br>(VND)    | 31/12/2013<br>(VND)    | 30/06/2014<br>(VND)    |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b> | <b>396.034.254.909</b> | <b>470.830.267.834</b> | <b>479.950.883.700</b> |
| Phải thu của khách hàng            | 207.507.787.781        | 250.167.935.228        | 275.803.982.507        |
| Trả trước cho người bán            | 176.321.553.400        | 207.767.412.030        | 192.086.949.867        |
| Các khoản phải thu khác            | 12.204.913.728         | 12.894.920.576         | 12.059.951.326         |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>  | <b>39.193.850</b>      | <b>39.193.850</b>      | <b>39.193.850</b>      |
| Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 39.193.850             | 39.193.850             | 39.193.850             |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013 và 06 tháng đầu năm 2014 của ASM*

Công ty luôn kiểm soát các khoản phải thu một cách chặt chẽ. Khả năng thanh toán của khách hàng luôn được đánh giá và kiểm tra. Do vậy, các khoản phải thu của Công ty đều đảm bảo được khả năng thu hồi.

▪ *Các khoản phải trả*





**Bảng 20: Các khoản phải trả**

| STT       | Khoản mục                         | 31/12/2012<br>(VND)    | 31/12/2013<br>(VND)    | 30/06/2014<br>(VND)    |
|-----------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>I</b>  | <b>Nợ ngắn hạn</b>                | <b>743.534.534.870</b> | <b>566.207.903.871</b> | <b>730.808.720.314</b> |
| 1         | Vay và nợ ngắn hạn                | 513.191.988.857        | 363.088.739.386        | 373.672.834.930        |
| 2         | Phải trả người bán                | 107.461.712.914        | 133.016.672.315        | 220.536.481.346        |
| 3         | Người mua trả tiền trước          | 91.156.188.808         | 58.256.082.834         | 99.200.948.253         |
| 4         | Thuế và các khoản phải nộp NN     | 19.256.442.843         | 6.128.327              | 17.067.433.200         |
| 5         | Các khoản phải trả, phải nộp khác | 4.036.422.414          | 3.428.501.975          | 11.971.243.551         |
| 6         | Quỹ khen thưởng phúc lợi          | 8.431.779.034          | 8.411.779.034          | 8.359.779.034          |
| <b>II</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                 | <b>155.351.240.188</b> | <b>402.890.441.949</b> | <b>397.240.472.294</b> |
| 1         | Vay và nợ dài hạn                 | 154.843.589.200        | 402.387.443.544        | 388.833.875.187        |
| 2         | Phải trả dài hạn khác             | 500.000.000            | 500.000.000            | 500.000.000            |
| 3         | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả   | 7.650.988              | 2.998.405              | 2.998.405              |
| 4         | Doanh thu chưa thực hiện          | 0                      | 0                      | 7.903.598.702          |
|           | <b>Tổng cộng</b>                  | <b>898.885.775.058</b> | <b>969.098.345.820</b> | <b>397.240.472.294</b> |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013 và 06 tháng đầu năm 2014 của ASM*

- *Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2013*

**Bảng 21: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2013**

| Đối tượng cho vay                                    | Mục đích vay                  | Số tiền vay<br>(VND)   | Thời hạn vay<br>(tháng) | Lãi suất vay<br>%/năm |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                  |                               | <b>363.088.739.386</b> |                         |                       |
| Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Kiên Giang       | Kinh doanh thủy sản           | 93.660.000.000         | 6                       | 8,9                   |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương An Giang                 | Kinh doanh xuất khẩu thủy sản | 57.540.739.386         | 6                       | 7,75                  |
| Ngân hàng Phát Triển CN Khu vực Đồng Tháp - An Giang | Kinh doanh xuất khẩu thủy sản | 210.000.000.000        | 6                       | 8,7                   |
| Cá nhân                                              | Kinh doanh xuất khẩu thủy sản | 1.888.000.000          |                         |                       |
| <b>Vay trung dài hạn</b>                             |                               | <b>402.387.443.544</b> |                         |                       |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương An Giang                 | Đầu tư XDCHT KDC              | 105.100.798.400        | 60                      | 11,5                  |





| Đối tượng cho vay                          | Mục đích vay                              | Số tiền vay<br>(VND) | Thời<br>hạn vay<br>(tháng) | Lãi suất<br>vay<br>%/năm |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|
| Ngân hàng TMCP<br>Ngoại thương An<br>Giang | Nuôi trồng chế biến<br>xuất khẩu thủy sản | 185.448.921.774      | 14                         | 7,75                     |
| Ngân hàng TMCP Bản<br>Việt An Giang        | Đầu tư XDCSHT<br>KDC                      | 25.000.000.000       | 60                         | 13,5                     |
| Ngân hàng TMCP<br>Phương Đông An<br>Giang  | Đầu tư XDCSHT<br>KDC                      | 44.672.000.000       | 60                         | 14,5                     |
| Cá nhân                                    |                                           | 42.165.723.370       |                            |                          |

Nguồn: ASM

## 12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 22: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| Các chỉ tiêu                                               | Đơn vị tính | Năm 2012 | Năm 2013 |
|------------------------------------------------------------|-------------|----------|----------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>                  |             |          |          |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn                                  | Lần         | 1,31     | 1,89     |
| Hệ số thanh toán nhanh                                     | Lần         | 0,70     | 1,00     |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                           |             |          |          |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản                                      | %           | 56,97%   | 57,91%   |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu                                    | %           | 132,69%  | 137,87%  |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>                   |             |          |          |
| Doanh thu thuần/Vốn chủ sở hữu                             | %           | 151,62%  | 164,47%  |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản                               | %           | 68,88%   | 69,82%   |
| Vòng quay hàng tồn kho                                     | vòng        | 2,08     | 2,12     |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>                    |             |          |          |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                   | %           | 1,30%    | 2,24%    |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu                    | %           | 1,97%    | 3,69%    |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản                      | %           | 0,84%    | 1,57%    |
| Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh<br>doanh/Doanh thu thuần | %           | 1,09%    | 1,36%    |
| Thu nhập trên cổ phần (EPS)                                | đồng/CP     | 333      | 630      |

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012 và 2013 của ASM



**13. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Giám đốc tài chính**

| STT                | Họ và tên         | Chức vụ            | Số lượng cổ phần sở hữu (cổ phần) |          | Tỷ lệ %/<br>VĐL |
|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|----------|-----------------|
|                    |                   |                    | Cá nhân                           | Đại diện |                 |
| Hội đồng quản trị  |                   |                    |                                   |          |                 |
| 1                  | Lê Thanh Thuần    | Chủ tịch HĐQT      | 4.813.680                         |          | 10,10           |
| 2                  | Nguyễn Văn Hung   | Phó Chủ tịch HĐQT  | 970.800                           |          | 2,04            |
| 3                  | Lê Văn Chung      | Thành viên HĐQT    | 2.880.000                         |          | 6,04            |
| 4                  | Lê Xuân Quế       | Thành viên HĐQT    | 586.800                           |          | 1,23            |
| 5                  | Lê Văn Thủy       | Thành viên HĐQT    | 538.800                           |          | 1,13            |
| 6                  | Võ Thị Hồng Tâm   | Thành viên HĐQT    | 106.800                           |          | 0,22            |
| Ban Kiểm soát      |                   |                    |                                   |          |                 |
| 1                  | Trương Công Khánh | Trưởng BKS         | 0                                 |          | 0               |
| 2                  | Lê Thanh Hảnh     | Thành viên BKS     | 0                                 |          | 0               |
| 3                  | Lê Thị Tính       | Thành viên BKS     | 0                                 |          | 0               |
| Ban Giám đốc       |                   |                    |                                   |          |                 |
| 1                  | Lê Thanh Thuần    | Tổng giám đốc      | 4.813.680                         |          | 10,10           |
| 2                  | Nguyễn Văn Hung   | Phó Tổng Giám đốc  | 970.800                           |          | 2,04            |
| 3                  | Trương Vĩnh Thành | Phó Tổng Giám đốc. | 0                                 |          |                 |
| 4                  | Lê Văn Chung      | Phó Tổng Giám đốc. | 2.880.000                         |          | 6,04            |
| 5                  | Lê Xuân Quế       | Phó Tổng Giám đốc. | 586.600                           |          | 1,23            |
| 6                  | Lê Văn Lâm        | Phó Tổng Giám đốc. | 0                                 |          | 0               |
| Giám đốc tài chính |                   |                    |                                   |          |                 |
| 1                  | Nguyễn Hoàng Sang | Giám đốc tài chính | 8.400                             |          | 0,02            |
| Kế toán trưởng     |                   |                    |                                   |          |                 |
| 1                  | Lê Thị Phụng      | Kế toán trưởng     | 5.040                             |          | 0,01            |

**Sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng**

❖ **Ông Lê Thanh Thuần - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Lê Thanh Thuần
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 10/03/1958
- Nơi sinh : Xuân Thịnh, Triệu Sơn, Thanh Hóa
- CMND : 350006170



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

- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Xuân Thịnh, Triệu Sơn, Thanh Hóa
- Địa chỉ thường trú : Lê Triệt Kiệt, Mỹ Bình, Long Xuyên, An Giang
- Điện thoại : 076.3840138
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác :

- ✓ Từ năm 1977, ông Thuấn làm việc tại Sở xây dựng An Giang.
- ✓ Từ năm 1979, Ông là cán bộ của Sở quản lý nhà đất An Giang.
- ✓ Năm 1982, ông Thuấn được bổ nhiệm làm Chánh văn phòng Ủy ban Xây dựng cơ bản Nhà nước An Giang. Sau đó, Ông tiếp tục được bổ nhiệm làm Giám đốc Công ty Liên doanh Kiến trúc An Giang vào năm 1986.
- ✓ Từ năm 1992, ông Thuấn được cử làm Giám đốc xí nghiệp Xây dựng Tây Sông Hậu thuộc Công ty Xây dựng Miền Tây, Bộ Xây Dựng.
- ✓ Từ năm 1992, ông Thuấn được cử làm Giám đốc xí nghiệp Xây dựng Tây Sông Hậu thuộc Công ty Xây dựng Miền Tây, Bộ Xây Dựng.
- Hiện tại, Ông Thuấn đang giữ chức Tổng Giám đốc kiêm Bí thư Đảng bộ của Sao Mai An Giang.
- Chức vụ hiện nay: : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Chủ tịch HĐQT IDI, Chủ tịch HĐQT Trisedco
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

*Trong đó:*

- + Sở hữu cá nhân : 4.813.680 cổ phiếu
- + Được ủy quyền đại diện: : 0 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:



| STT | Tên tổ chức/ cá nhân | Mối Quan hệ với thành viên chủ chốt | Số cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu) |
|-----|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| 1   | Lê Văn Sửu           | Cha ruột                            | Không có                      |
| 2   | Lê Thị Chuột         | Mẹ ruột                             | Không có                      |
| 3   | Lê Thị Thoa          | Chị ruột                            | Không có                      |
| 4   | Lê Ngọc Xuyên        | Anh ruột                            | Không có                      |
| 5   | Lê Thị Thái          | Chị ruột                            | Không có                      |
| 6   | Lê Văn Thông         | Anh ruột                            | 10.800                        |
| 7   | Lê Thị Thúy          | Em ruột                             | Không có                      |
| 8   | Lê Văn Thủy          | Em ruột                             | 538.800                       |
| 9   | Lê Văn Chung         | Em ruột                             | 2.880.000                     |
| 10  | Lê Văn Thành         | Em ruột                             | 246.000                       |
| 11  | Võ Thị Thanh Tâm     | Vợ                                  | 3.907.200                     |
| 12  | Lê Thị Nguyệt Thu    | Con ruột                            | 384.000                       |
| 13  | Lê Thị Thiên Trang   | Con ruột                            | 288.000                       |
| 14  | Lê Tuấn Anh          | Con ruột                            | Không có                      |

❖ **Ông Nguyễn Văn Hưng – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Nguyễn Văn Hưng
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 18/05/1954
- Nơi sinh : Hồng Ngự, Đồng Tháp
- CMND : 351 139 667
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hồng Ngự, Đồng Tháp
- Địa chỉ thường trú : 49/30 Trần Hưng Đạo, Long Xuyên, An Giang



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

- Điện thoại : 076.3840138
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp xây dựng
- Quá trình công tác :
  - ✓ Từ năm 1975, công tác tại Phòng chính trị Tỉnh đội An Giang;
  - ✓ Từ năm 1989, Ông được bổ nhiệm làm Trưởng phòng tổ chức Sở Kinh tế đối ngoại tỉnh An Giang; Sau đó, ông tiếp tục được bổ nhiệm làm Thanh tra Sở Thương mại Du lịch tỉnh An Giang từ năm 1995.
  - ✓ Từ năm 1997, Ông Hưng tham gia góp vốn thành lập và điều hành Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
  - ✓ Đến nay, với kinh nghiệm làm việc hơn 30 năm, ông Hưng đang giữ chức Phó chủ tịch HĐQT kiêm phó Tổng Giám đốc Sao Mai An Giang, giám sát, theo dõi và điều hành tất cả hoạt động kinh doanh của Sao Mai An Giang.
- Chức vụ hiện nay: : Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Phó Chủ tịch HĐQT IDI, Phó Chủ tịch HĐQT Trisedco
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân : 970.800 cổ phiếu

+ Được ủy quyền đại diện: : 0 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

| STT | Tên tổ chức/ cá nhân | Mối Quan hệ với thành viên chủ chốt | Số cổ phiếu sở hữu |
|-----|----------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 1   | Phạm Thị Nhan        | Mẹ ruột                             | Không có           |
| 2   | Nguyễn Thị Phước     | Chị ruột                            | Không có           |
| 3   | Nguyễn Thị Xem       | Chị ruột                            | Không có           |
| 4   | Nguyễn Thị Hà        | Em ruột                             | Không có           |
| 5   | Nguyễn Thị Hồng      | Em ruột                             | Không có           |
| 6   | Nguyễn Văn Dũng      | Em ruột                             | Không có           |
| 7   | Nguyễn Thị Hà        | Vợ                                  | 72.000             |
| 8   | Nguyễn Thị Diệu Hiền | Con ruột                            | 48.000             |



|    |                 |          |          |
|----|-----------------|----------|----------|
| 9  | Nguyễn Hồng Ngự | Con ruột | Không có |
| 10 | Nguyễn Minh Huy | Con ruột | Không có |

❖ **Ông Lê Văn Chung- Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Lê Văn Chung
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 1964
- Nơi sinh : Triệu Sơn, Thanh Hóa
- CMND : 351 393 479
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Triệu Sơn, Thanh Hóa
- Địa chỉ thường trú : 72 Trần Nhật Duật, Mỹ long, Long Xuyên, An Giang
- Điện thoại : 076.3840138
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp cơ khí
- Quá trình công tác :
- ✓ Năm 1987, Ông Chung làm việc tại Cộng Hòa Dân Chủ Đức. Đến năm 1991, Ông trở về Việt Nam và công tác tại Công ty liên doanh kiến trúc An Giang và được bổ nhiệm làm Đội trưởng xây dựng Công ty Xây dựng Miền Tây vào năm 1994;
- ✓ Sau đó, Ông Chung tham gia thành lập và điều hành Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang từ năm 1997, với số cổ phần nắm giữ là 2.880.000 cổ phần, tương đương 6,04 % vốn điều lệ của Sao Mai An Giang.
- Chức vụ hiện nay: : Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Sao Mai
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Thành viên HĐQT IDI kiêm Tổng Giám đốc IDI, Thành viên HĐQT Trisedco
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân : 2.880.000 cổ phiếu
- + Được ủy quyền đại diện: : 0 cổ phiếu



- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

| STT | Tên tổ chức/ cá nhân | Mối Quan hệ với thành viên chủ chốt | Số cổ phiếu sở hữu |
|-----|----------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 1   | Lê Thị Chuột         | Mẹ ruột                             | Không có           |
| 2   | Lê Thị Thoa          | Chị ruột                            | Không có           |
| 3   | Lê Ngọc Xuyên        | Anh ruột                            | Không có           |
| 4   | Lê Thị Thái          | Chị ruột                            | Không có           |
| 5   | Lê Văn Thông         | Anh ruột                            | 10.800             |
| 6   | Lê Thanh Thuần       | Anh ruột                            | 4.813.680          |
| 7   | Lê Thị Thúy          | Chị ruột                            | Không có           |
| 8   | Lê Văn Thủy          | Anh ruột                            | 538.800            |
| 9   | Lê Văn Thành         | Em ruột                             | 246.000            |
| 10  | Nguyễn Thị Thu Trang | Vợ                                  | Không có           |
| 11  | Lê Thế Tùng          | Con ruột                            | Không có           |
| 12  | Lê Mạnh Tường        | Con ruột                            | Không có           |
| 13  | Lê Thế Quân          | Con ruột                            | Không có           |

❖ **Ông Lê Văn Thủy- Thành viên Hội đồng Quản trị**

- Họ và tên : Lê Văn Thủy
  - Giới tính : Nam
  - Ngày tháng năm sinh : 1963
  - Nơi sinh : Triệu Sơn, Thanh Hóa
  - CMND : 351 627 326
  - Quốc tịch : Việt Nam
  - Dân tộc : Kinh
  - Quê quán : Triệu Sơn, Thanh Hóa
  - Địa chỉ thường trú : Bình Khánh, Long Xuyên, An Giang
  - Điện thoại : 076.3840138
  - Trình độ văn hóa : 12/12
  - Trình độ chuyên môn : Trung cấp cơ khí
  - Quá trình công tác :
- ✓ Từ năm 1979-1982 là bộ đội học tại trường Thông tin Quân đoàn 2.F306 E422. Sau khi xuất ngũ và theo học các lớp về cơ khí, từ năm 1989 ông làm thợ cơ khí đến năm 1995 làm phó Quản đốc;
  - ✓ Sau đó, Ông Thủy tham gia thành lập Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang từ năm 1997 và làm đội trưởng đội xây dựng số 8. Từ năm 2003 đến nay làm Giám đốc Ban Quản lý dự án Bình Khánh 3 kiêm trưởng Ban giải





tòa đền bù dự án Bình Khánh 5.

- Chức vụ hiện nay: : Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

*Trong đó:*

+ *Sở hữu cá nhân* : 538.800 cổ phiếu

+ *Được ủy quyền đại diện:* : 0 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan

| STT | Tên tổ chức/ cá nhân | Mối Quan hệ với thành viên chủ chốt | Số cổ phiếu sở hữu |
|-----|----------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 1   | Lê Thị Bốn           | Vợ                                  | 60.960             |
| 2   | Lê Ngọc Xuyên        | Anh                                 | Không có           |
| 3   | Lê Văn Thông         | Anh                                 | 10.800             |
| 4   | Lê Thanh Thuận       | Anh                                 | 4.813.680          |
| 5   | Lê Thị Thúy          | Chị                                 | Không có           |
| 6   | Lê Thị Thoa          | Chị ruột                            | Không có           |
| 7   | Lê Thị Thái          | Chị                                 | Không có           |
| 8   | Lê Văn Chung         | Em                                  | 2.880.000          |
| 9   | Lê Văn Thành         | Em                                  | 246.000            |

❖ **Ông Lê Xuân Quế - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Lê Xuân Quế
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 1968
- Nơi sinh : Triệu Sơn, Thanh Hóa
- CMND : 351 259 440
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Triệu Sơn, Thanh Hóa



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

- Địa chỉ thường trú : Bình Khánh, Long Xuyên, An Giang
- Điện thoại : 076.3840138
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp cơ khí
- Quá trình công tác :
  - ✓ Từ năm 1992, Ông công tác tại xí nghiệp Tây Sông Hậu – Bộ Xây Dựng sau khi tốt nghiệp Cao đẳng xây dựng. Năm 1997, Ông được bổ nhiệm làm Giám đốc Xí nghiệp Phương Nam;
  - ✓ Đến năm 2003, Ông được mời về công tác tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
- Chức vụ hiện nay: : Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ Sao Mai
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Thành viên HĐQT IDI, Thành viên HĐQT Trisedco kiêm Tổng Giám đốc Trisedco
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

*Trong đó:*

- + *Sở hữu cá nhân* : 586.800 cổ phiếu
- + *Được ủy quyền đại diện:* : 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không có

**❖ Bà Võ Thị Hồng Tâm- Thành viên Hội đồng Quản trị**

- Họ và tên : Võ Thị Hồng Tâm
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 1963
- Nơi sinh : Châu Đốc, An Giang
- CMND : 351 220 418
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Châu Đốc, An Giang
- Địa chỉ thường trú : 120B Lê Lợi, Long Xuyên, An Giang



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

- Điện thoại : 076.3840138
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp cơ khí
- Quá trình công tác :
  - ✓ Năm 1998 công tác tại Phòng Kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai An Giang;
  - ✓ Năm 2008, Bà Tâm được bổ nhiệm làm Chánh văn phòng Công ty Sao Mai An Giang.
- Chức vụ hiện nay: : Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

*Trong đó:*

- + Sở hữu cá nhân : 106.800 cổ phiếu
- + Được ủy quyền đại diện: : 0 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan

| STT | Tên tổ chức/ cá nhân | Mối Quan hệ với thành viên chủ chốt | Số cổ phiếu sở hữu |
|-----|----------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 1   | Võ Quang Liêm        | Cha (mất)                           | không              |
| 2   | Dương Thị Bình       | mẹ (mất)                            | không              |
| 3   | Võ Quang Nhân        | Anh (mất)                           | không              |
| 4   | Võ Thị Thanh Tâm     | Chị                                 | 3.907.200          |
| 5   | Võ Quốc Liệt         | Anh                                 | Không              |
| 6   | Võ Quốc Chánh        | Anh                                 | Không              |
| 7   | Võ Thị Minh Tâm      | Em                                  | Không              |
| 8   | Võ Quốc Hưng         | Em                                  | Không              |
| 9   | Trần Đăng Khoa       | Con ruột                            | Không              |

❖ **Ông Trương Vĩnh Thành – Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Trương Vĩnh Thành
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 07/07/1977
- Nơi sinh : Tuy Phước, Bình Định



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

- CMND : 352 244 166
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thôn Giang Nam, Phước Hiệp, Tuy Phước, Bình Định
- Địa chỉ thường trú : Bình Khánh, Long Xuyên, An Giang
- Điện thoại : 076.3840138
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác :
  - ✓ Từ năm 1999-2001: Phó phòng, trợ lý giám đốc, trưởng phòng kỹ thuật Cty CP Đầu tư & Xây dựng Sao Mai;
  - ✓ Từ năm 2001-2004: Giám đốc Công ty tư vấn thiết kế Điện hình An Giang, trưởng phòng KCS, TP. Marketing Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Sao Mai;
  - ✓ Từ năm 2005-2007: TP Quản lý Đầu tư Cty CP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai kiêm P.Tổng giám đốc Công ty Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia.
  - ✓ Năm 2008 - 2011: Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia.
- Chức vụ hiện nay: : Phó Tổng giám đốc Sao Mai
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Thành viên HĐQT IDI, Thành viên HĐQT Trisedco.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu
- + Được ủy quyền đại diện: : 0 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan

| Stt | Tên tổ chức/ cá nhân | Mối Quan hệ với thành viên chủ chốt | Số cổ phiếu sở hữu |
|-----|----------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 1   | Trương Vĩnh Khánh    | Cha ruột                            | không có           |
| 2   | Lê Thị Phú           | Mẹ ruột                             | không có           |
| 3   | Trương Vĩnh Phước    | Anh ruột                            | không có           |



|   |                      |          |          |
|---|----------------------|----------|----------|
| 4 | Trương Vĩnh Long     | Anh ruột | không có |
| 5 | Trương Thị Kim Phụng | Em ruột  | không có |
| 6 | Nguyễn Bảo Trân      | Vợ       | 10.800   |

❖ **Ông Lê Văn Lâm – Phó Tổng Giám Đốc**

- Họ và tên : Lê Văn Lâm
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 1973
- Nơi sinh : Triệu Sơn, Thanh Hóa
- CMND : 352 244 166
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Triệu Sơn, Thanh Hóa
- Địa chỉ thường trú : Bình Khánh, Long Xuyên, An Giang
- Điện thoại : 076.3840138
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác :
- ✓ Ông vào làm tại Sao Mai An Giang từ năm 1999 và đảm nhiệm chức vụ Đội trưởng Đội xây dựng số 11 từ năm 1999 - 2002. Năm 2003 - 2006 Giám đốc Xí nghiệp xây dựng Miền Đông Công ty Sao Mai. Từ năm 2006 - 2009 Phó giám đốc Ban quản lý dự án Cụm Công nghiệp Vàm Cống - IDI;
- ✓ Từ năm 2010 đến tháng 09/2011 Phó giám đốc, Giám đốc Nhà máy phụ phẩm Trisedco và Phó tổng giám đốc Công ty Trisedco;
- ✓ Từ tháng 10/2011 đến nay là Phó tổng giám đốc Sao Mai An Giang.
- Chức vụ hiện nay: : Phó Tổng giám đốc Sao Mai
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

*Trong đó:*

- + Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu
- + Được ủy quyền đại diện: : 0 cổ phiếu



- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan

| Stt | Tên tổ chức/ cá nhân | Mối Quan hệ với thành viên chủ chốt | Số cổ phiếu sở hữu |
|-----|----------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 1   | Lê Văn Hòe           | Bố                                  | Không có           |
| 2   | Lê Thị Toan          | Mẹ                                  | Không có           |
| 3   | Lê Văn Hưng          | Anh                                 | Không có           |
| 4   | Lê Văn Sơn           | Em                                  | Không có           |
| 5   | Lê Văn Hiệu          | Em                                  | Không có           |
| 6   | Lê Thị Hiền          | Em                                  | Không có           |
| 7   | Lê Thị Hoa           | Em                                  | Không có           |
| 8   | Lê Thị Tính          | Em                                  | Không có           |
| 9   | Ngô Thị Tố Ngân      | Vợ                                  | 840                |

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

- Họ và tên : Nguyễn Hoàng Sang
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 1976
- Nơi sinh : Châu Phú, An Giang
- CMND : 351 310 520
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Châu Phú, An Giang
- Địa chỉ thường trú : Bình Khánh, Long Xuyên, An Giang
- Điện thoại : 076.3840138
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp kế toán
- Quá trình công tác :
- ✓ Ông công tác tại Sao Mai An Giang từ năm 2001;
- ✓ Năm 2002, ông Sang được bổ nhiệm làm kế toán trưởng của Sao Mai An Giang;
- ✓ Từ năm 2007, ông Nguyễn Hoàng Sang tiếp tục được bổ nhiệm giữ chức Giám đốc Tài chính Công ty, phụ trách chính đối với các vấn đề về tài chính – kế toán của Công ty.
- Chức vụ hiện nay: : Giám đốc tài chính



- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

*Trong đó:*

- + *Sở hữu cá nhân* : 8.400 cổ phiếu
- + *Được ủy quyền đại diện:* : 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không có

**❖ Ông Trương Công Khánh- Trưởng Ban Kiểm soát**

- Họ và tên : Trương Công Khánh
  - Giới tính : Nam
  - Ngày tháng năm sinh : 1987
  - Nơi sinh : Lấp Vò, Đồng Tháp
  - CMND : 341365203
  - Quốc tịch : Việt Nam
  - Dân tộc : Kinh
  - Quê quán : Lấp Vò, Đồng Tháp
  - Địa chỉ thường trú : Lấp Vò, Đồng Tháp
  - Điện thoại : 076.3840138
  - Trình độ văn hóa : 12/12
  - Trình độ chuyên môn : Cử nhân kế toán – Kiểm toán
  - Quá trình công tác :
- ✓ Từ 7/2009-11/2010 Ông công tác Ban kiểm toán nội bộ Công ty CP tập đoàn kỹ nghệ gỗ Trường Thành;
  - ✓ Năm 12/2010-10/2013, Ông chuyển sang công tác tại công ty CP Địa ốc – Khoán sản Châu Á và kiêm kế toán viên Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia IDI;
  - ✓ Từ 8/2013 đến nay, Ông được bầu làm Giám đốc tài chính công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia IDI;
  - ✓ Tháng 9/2013, Ông Khánh được bầu làm Trưởng Ban kiểm soát của Sao Mai An Giang đến nay.





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

- Chức vụ hiện nay: : Trưởng Ban Kiểm Soát
  - Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Giám đốc tài chính công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia IDI
  - Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
  - Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có
  - Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

*Trong đó:*

- + *Sở hữu cá nhân* : 0 cổ phiếu
- + *Được ủy quyền đại diện:* : 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không có

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

- Họ và tên : Lê Thanh Hân
  - Giới tính : Nam
  - Ngày tháng năm sinh : 1974
  - Nơi sinh : Xuân Thịnh, Triệu Sơn, Thanh Hóa
  - CMND : 352 155 797
  - Quốc tịch : Việt Nam
  - Dân tộc : Kinh
  - Quê quán : Xuân Thịnh, Triệu Sơn, Thanh Hóa
  - Địa chỉ thường trú : Xuân Thịnh, Triệu Sơn, Thanh Hóa
  - Điện thoại : 076.3840138
  - Trình độ văn hóa : 12/12
  - Trình độ chuyên môn : Trung cấp xây dựng
  - Quá trình công tác :
- ✓ Sau khi tốt nghiệp trung cấp xây dựng, Ông vào làm việc tại Sao Mai An Giang. Từ năm 2000, ông Hân được bổ nhiệm làm Đội trưởng đội xây dựng số 01 Sao Mai An Giang;
  - ✓ Năm 2003, Ông công tác tại Ban quản lý dự án Khu dân cư Bình Khánh 3 – Sao Mai An Giang. Sau đó, Ông công tác tại phòng kế hoạch Sao Mai An Giang từ năm 2007.
- Chức vụ hiện nay: : Thành viên Ban Kiểm Soát



- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

*Trong đó:*

- + *Sở hữu cá nhân* : 0 cổ phiếu
- + *Được ủy quyền đại diện:* : 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không có

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

- Họ và tên : Lê Thị Tính
  - Giới tính : Nữ
  - Ngày tháng năm sinh : 1985
  - Nơi sinh : Xuân Thịnh, Triệu Sơn, Thanh Hóa
  - CMND : 172 343 369
  - Quốc tịch : Việt Nam
  - Dân tộc : Kinh
  - Quê quán : Xuân Thịnh, Triệu Sơn, Thanh Hóa
  - Địa chỉ thường trú : Xuân Thịnh, Triệu Sơn, Thanh Hóa
  - Điện thoại : 076.3840138
  - Trình độ văn hóa : 12/12
  - Trình độ chuyên môn : Cao đẳng kế toán
  - Quá trình công tác :
- ✓ Sau khi tốt nghiệp Cao đẳng tài chính Kế toán, bà Tính làm việc tại phòng Kế toán của Sao Mai An Giang từ năm 2003;
  - ✓ Năm 2007, Bà công tác tại phòng Kế toán Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đa Quốc Gia và được bầu làm thành viên Ban Kiểm Soát của Sao Mai An Giang đến nay.
- Chức vụ hiện nay: : Thành viên Ban Kiểm Soát
  - Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có
  - Hành vi vi phạm pháp luật : Không có



- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu

+ Được ủy quyền đại diện: : 0 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không có

❖ **Bà Lê Thị Phụng-Kế toán trưởng**

- Họ và tên : Lê Thị Phụng

- Giới tính : Nữ

- Ngày tháng năm sinh : 1980

- Nơi sinh : Thanh Hóa

- CMND : 352 272 283

- Quốc tịch : Việt Nam

- Dân tộc : Kinh

- Quê quán : Thanh Hóa

- Địa chỉ thường trú : KDC Sao Mai, P.Bình Khánh, TP.Long Xuyên, tỉnh An Giang

- Điện thoại : 076.3840138

- Trình độ văn hóa : 12/12

- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

- Quá trình công tác :

✓ Năm 2004, công tác tại phòng kế toán của Sao Mai An Giang sau khi tốt nghiệp Đại học Kinh tế chuyên ngành kế toán;

✓ Từ năm 2007 đến nay, được bổ nhiệm giữ chức Kế toán Trưởng của Sao Mai An Giang.

- Chức vụ hiện nay: : Kế toán trưởng

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Thành viên Ban kiểm soát Công ty Trisedco

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có

- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có



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

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ : 5.040

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân : 5.040 cổ phiếu
- + Được ủy quyền đại diện: : 0 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

| STT | Tên tổ chức/ cá nhân | Mối Quan hệ với thành viên chủ chốt | Số cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu) |
|-----|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| 1   | Lê Ngọc Xuyên        | Cha                                 | Không                         |
| 2   | Nguyễn Thị Thanh     | Mẹ                                  | Không                         |
| 3   | Lê Văn Long          | Anh trai                            | Không                         |
| 4   | Lê Văn Ba            | Em trai                             | 2.520                         |
| 5   | Lê Thị Lãm           | Em gái                              | Không                         |
| 6   | Lê Văn Linh          | Em trai                             | Không                         |
| 7   | Bùi Đình Thoan       | Chồng                               | Không                         |
| 8   | Bùi Lê Uyên Nhi      | Con                                 | Không                         |
| 9   | Bùi Lê Tuệ Nhi       | Con                                 | Không                         |

#### 14. Tài sản

Giá trị tài sản theo báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 31/12/2012, 31/12/2013 và 30/06/2014 như sau:

*Bảng 23: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2012*

| Tài sản                         | Nguyên giá            | Giá trị hao mòn      | Giá trị còn lại       |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                 | (VND)                 | (VND)                | (VND)                 |
| <b>Tài sản cố định hữu hình</b> | <b>31.842.354.993</b> | <b>6.013.054.396</b> | <b>25.829.300.597</b> |
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 22.708.828.544        | 1.090.792.740        | 21.618.035.804        |
| Máy móc thiết bị                | 1.221.982.347         | 398.066.120          | 823.916.227           |
| Phương tiện vận tải             | 4.788.263.692         | 2.866.632.318        | 1.921.631.374         |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 3.123.280.410         | 1.657.563.218        | 1.465.717.192         |
| <b>Tài sản cố định vô hình</b>  | <b>5.204.165.000</b>  | <b>0</b>             | <b>5.204.165.000</b>  |

Nguồn: ASM

*Bảng 24: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2013*



| Tài sản                         | Nguyên giá            | Giá trị hao mòn      | Giá trị còn lại       |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                 | (VND)                 | (VND)                | (VND)                 |
| <b>Tài sản cố định hữu hình</b> | <b>43.370.265.927</b> | <b>6.901.318.317</b> | <b>36.468.947.610</b> |
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 35.536.706.941        | 1.869.723.293        | 33.666.983.648        |
| Máy móc thiết bị                | 1.172.458.537         | 574.419.180          | 598.039.357           |
| Phương tiện vận tải             | 4.241.553.692         | 3.172.921.128        | 1.068.632.564         |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 2.419.546.757         | 1.284.254.716        | 1.135.292.041         |
| <b>Tài sản cố định vô hình</b>  | <b>12.470.765.000</b> | <b>0</b>             | <b>12.470.765.000</b> |

Nguồn: ASM

*Bảng 25: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 30/06/2014*

| Tài sản                         | Nguyên giá<br>(VND)   | Giá trị hao mòn<br>(VND) | Giá trị còn lại<br>(VND) |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tài sản cố định hữu hình</b> | <b>41.768.583.296</b> | <b>6.236.486.008</b>     | <b>35.532.097.288</b>    |
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 35.536.706.941        | 2.260.527.323            | 33.276.179.618           |
| Máy móc thiết bị                | 1.117.234.727         | 611.258.577              | 505.976.150              |
| Phương tiện vận tải truyền dẫn  | 3.203.924.958         | 2.359.525.472            | 844.399.486              |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 1.910.716.670         | 1.005.174.636            | 905.542.034              |
| <b>Tài sản cố định vô hình</b>  | <b>12.470.765.000</b> | <b>0</b>                 | <b>12.470.765.000</b>    |

Nguồn: ASM

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

##### Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2014

*Bảng 26: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2014*

| Chỉ tiêu             | Năm 2014                |                                |
|----------------------|-------------------------|--------------------------------|
|                      | Kế hoạch<br>(triệu VND) | % tăng giảm so với<br>năm 2013 |
| Vốn điều lệ          | 1.172.877               | 146%                           |
| Tổng doanh thu thuần | 1.300.000               | 15%                            |
| Lợi nhuận trước thuế | 97.817                  | 233,98%                        |



| Chỉ tiêu                                 | Năm 2014                |                                |
|------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
|                                          | Kế hoạch<br>(triệu VND) | % tăng giảm so với<br>năm 2013 |
| Lợi nhuận sau thuế                       | 80.863                  | 217,31%                        |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 6,22%                   | -                              |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ     | 7,47%                   | -                              |
| Cổ tức                                   | 7-10%                   | -                              |

(Nguồn: ASM)

**Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong giai đoạn 2014 – 2015**

❖ **Về lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản:**

- Tiếp tục hoàn thiện thu hồi và giao đất, đồng thời nộp dứt điểm tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư Bình Khánh 5; tiến hành san lấp mặt bằng và đầu tư cơ sở hạ tầng;
- Bồi hoàn dứt điểm dự án Đường giải thoát giao thông Nam Trà Ôn, tiến tới thu hồi, giao đất và nộp tiền sử dụng đất;
- Hoàn thiện cơ sở hạ tầng các dự án khu dân cư còn đang dở dang để nhanh chóng đưa vào khai thác như: Khu dân cư TTTM hướng đông thị trấn Tri Tôn; Khu dân cư Hội An; Khu dân cư Bình Khánh 5;
- Xúc tiến hoàn thiện các thủ tục để bắt đầu triển khai dự án Khu nhà ở ấp Đông An, Tân Hiệp, Kiên Giang và Dự án Resort Sao Mai Thanh Hóa;
- Do xác định việc đầu tư và triển khai các dự án mới là nhiệm vụ hàng đầu và mang tính chiến lược của công ty nên trong thời gian nguồn vốn tín dụng bất động sản bị thắt chặt, công ty vẫn hoàn thiện các hồ sơ xin phép đầu tư các dự án mới theo qui định nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình đầu tư dự án khi nguồn vốn tín dụng được khai thông, gồm các dự án sau:

Bảng 27: Các dự án dự kiến đầu tư trong giai đoạn 2014 - 2015

| STT | Dự án                                                                       | Vốn đầu tư<br>(tỷ đồng) | Diện tích<br>(ha) |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| 1   | Dự án khu đô thị mới phường 10, Thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.          | 1.500,00                | 150,00            |
| 2   | Khu đô thị Sao Mai Nam Trần Hưng Đạo, Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.    | 987,50                  | 70,21             |
| 3   | Khu biệt thự nghỉ dưỡng Thiên Cảnh Sơn huyện Tịnh Biên, An Giang.           | 85,00                   | 6,08              |
| 4   | Khu du lịch núi Trà Sư, huyện Tri Tôn, AG.                                  | 85,00                   | 9,61              |
| 5   | Khu liên hợp công nghiệp và Cảng biển Quốc tế IDI, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp. | 1.885,00                | 156,80            |
| 6   | Khu TMDV giải trí cửa khẩu Quốc Tế Tịnh Biên, huyện Tịnh Biên, An Giang.    | 234,00                  | 41,06             |



|   |                                                                         |        |       |
|---|-------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| 7 | Khu đô thị Cao cấp Sao Mai, Khóm Bình Khánh 4, TP.Long Xuyên, An Giang. | 327,00 | 45,86 |
| 9 | Bệnh viện quốc tế Sao Mai – Tp Long Xuyên (qui mô 500 giường).          | 578,49 | 0,44  |

❖ **Về lĩnh vực xuất khẩu thủy sản**

Dự kiến doanh thu năm 2014 là khoảng 45 triệu USD sản lượng tiêu thụ trung bình/tháng là 80 containers và cơ cấu thị trường trong năm 2014 như sau:

| Thị trường             | Số lượng cont/tháng | Tỷ lệ %    | Cỡ                                                                   | Màu cá dự kiến                                  |
|------------------------|---------------------|------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1. Trung Quốc          | 16                  | 20,0       | 170-220, 220-up, 220-300, 300-400                                    | Trắng, hồng lợt                                 |
| 2. Mỹ + Canada         | 16                  | 20,0       | 3-5oz, 5-7 oz, 7-9 oz, 9-11 oz, 4-6 oz, 6-8 oz, 80-10 oz             | Trắng, hồng lợt                                 |
| 3. Trung Mỹ + Nam Mỹ   | 26                  | 33,0       | 5-7 oz, 7-9 oz 170-220, 220-up, 1000-up (nguyên con bỏ đầu, bỏ tạng) | Cá đỏ, trắng, hồng lợt, cá nguyên con, cắt khúc |
| 4. Các thị trường khác | 22                  | 27,0       | 120-170g, 170-220g, 220-up, 6-8 oz, 8-10 oz, 5-7 oz, 7-9 oz,         | Trắng, hồng lợt, hồng, vàng nhạt (rất ít)       |
| <b>Tổng cộng</b>       | <b>80</b>           | <b>100</b> |                                                                      |                                                 |

❖ **Về lĩnh vực xây dựng**

Chủ trương công ty vẫn duy trì lĩnh vực này, nhằm đảm bảo việc làm cho các đội xây dựng. Tuy nhiên, mục tiêu kinh doanh an toàn vẫn được công ty đặt lên hàng đầu. Do đó, công ty vẫn chỉ nhận thầu các công trình thanh toán vốn nhanh, xét thấy có hiệu quả. Doanh thu đặt ra cho lĩnh vực này năm 2014 là 50 tỷ đồng.

❖ **Về lĩnh vực dịch vụ**

Tập trung khai thác tối đa công suất Khu resort Sao Mai Bà Rịa Vũng Tàu, Khu cư xá Agifish và các văn phòng cho thuê đảm bảo doanh thu năm 2014 đạt 10 tỷ đồng.

*Bảng 28: Chi tiết kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2014*

| Chỉ tiêu                                         | Năm 2014 (triệu VND) |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Doanh thu thuần Bán hàng cung cấp dịch vụ</b> | <b>1.300.000</b>     |
| Giá vốn hàng bán                                 | 1.099.000            |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                             | <b>201.000</b>       |
| Doanh thu tài chính                              | 3.900                |
| Chi phí tài chính                                | 79.000               |
| Chi phí bán hàng                                 | 39.000               |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                     | 20.000               |
| Lợi nhuận khác                                   | 917                  |
| <b>Lợi nhuận từ cty liên doanh liên kết</b>      | <b>30.000</b>        |
| Lợi nhuận trước thuế                             | 97.817               |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                        | <b>80.863</b>        |

(Nguồn: ASM)





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

Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành thu thập các thông tin; nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang. Căn cứ trên năng lực hiện tại và triển vọng phát triển trong tương lai, nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và khả thi, kế hoạch trả cổ tức cho cổ đông của Công ty trong năm 2014 có thể được đảm bảo thực hiện.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, căn cứ vào những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những nhận xét nêu trên chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, chiến lược đầu tư của mình.

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

Cam kết đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường chứng khoán có tổ chức trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng.

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

Không có.



**V. Cổ phiếu chào bán**

**1. Loại cổ phiếu**

Cổ phần phổ thông

**2. Mệnh giá**

10.000 đồng/cổ phần

**3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán**

**59.604.300 cổ phần**

**❖ Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu**

- Số lượng cổ phiếu phát hành: **9.536.688 cổ phần**
- Tỷ lệ thực hiện: 20%/vốn điều lệ (*Mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 20 cổ phiếu mới*)
- Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu mà cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền sẽ được Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán là 10.000 đồng/cổ phiếu. Số tiền thu được từ bán cổ phiếu lẻ sẽ được trả cho cổ đông sở hữu cổ phiếu có phần lẻ thập phân.
- Nguồn thực hiện: Thặng dư vốn.

**❖ Thực hiện quyền mua cổ phiếu**

- Số lượng phát hành: **50.067.612 cổ phần**
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên
  - **Phát hành cho cổ đông hiện hữu**
    - Số lượng phát hành: 47.683.440 cổ phiếu;
    - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần;
    - Tỷ lệ thực hiện : 1:1 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được quyền mua 01 cổ phiếu mới)
    - Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ, phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết:



+ Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Không có

+ Số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần sau khi phân phối cho cổ đông hiện hữu, ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty phân phối lại cho các đối tượng khác, với giá bán bằng giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/cổ phần), đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông.

*Ví dụ: Cổ đông A có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng sở hữu 123 cổ phiếu, khi đó cổ đông sẽ được mua số cổ phần như sau:  $(123 \times 1) / 1 = 123$  cổ phiếu.*

➤ **Phát hành theo chương trình lựa chọn cho cán bộ công nhân viên:**

- Số lượng phát hành: 2.384.172 cổ phần.
- Giá bán: 10.000 đồng/cổ phần.

**4. Giá chào bán dự kiến**

- Cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phần
- Cho cán bộ công nhân viên: 10.000 đồng/cổ phần

**5. Phương pháp tính giá**

Nguyên tắc xác định giá phát hành được dự trên cơ sở giá trị sổ sách, giá thị trường và đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành.

- Giá trị sổ sách: Tại thời điểm 31/12/2013

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}} \\ &= \frac{702.895.595.733}{47.683.440 - 0} = 14.741 \text{ đồng/CP} \end{aligned}$$

- Giá trị trường của cổ phiếu ASM:

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện tăng vốn bằng nguồn vốn chủ sở hữu và quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu ASM sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned} P_{pl} &= \frac{P_t + P_{r1} \times I_1 + P_{r2} \times I_2}{1 + I_1 + I_2} \\ &= \frac{15.000 + [0 \times (20/100)] + [10.000 \times (1/1)]}{1 + 20/100 + 1/1} = 11.364 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: là giá cổ phiếu pha loãng;



- ✓ Pt: 15.000 đồng/cổ phần (Giá giả định ngày chốt danh sách để thực hiện quyền mua);
- ✓ Pr1: 0 đồng/cổ phần (Giá phát hành đối với cổ phiếu thưởng)
- ✓ Pr2: 10.000 đồng/cổ phần (Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu phát hành thêm)
- ✓ I1: 20/100 (Tỷ lệ tăng vốn trong trường hợp tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần).
- ✓ I2: 1/1 (Tỷ lệ tăng vốn này được tính trong trường hợp thực hiện quyền mua thêm đối với cổ đông hiện hữu với số lượng dự kiến phát hành: được tính = 47.683.440 cổ phần phát hành thêm quyền mua cho cổ đông hiện hữu/47.683.440 cổ phần đang lưu hành).

*Đợt phát hành cổ phiếu của ASM được chào bán cho cổ đông hiện hữu, cán bộ nhân viên và đối tác chiến lược. Do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn của ASM, giá trị thị trường và giá trị sổ sách của cổ phiếu ASM được tính toán, cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên, là 10.000 đồng/cổ phần*

## **6. Phương thức phân phối**

- Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua các thành viên lưu ký.
- Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.

Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 07 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

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

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Thời gian phát hành dự kiến là Quý III/2014.

*Bảng 29: Lịch trình phân phối cổ phiếu*

*Chào bán cho cổ đông hiện hữu*

| STT | Nội dung công việc                                                                                                                                                           | Thời gian  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1   | Nhận được cấp phép chào bán chứng khoán ra công chúng.                                                                                                                       | D          |
| 2   | Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo chốt danh sách cổ đông với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và Sở Giao dịch Chứng TP.HCM để triển khai. | D + 5      |
| 3   | Công bố thông tin về đợt chào bán trên báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số liên tiếp.                                                                                      | D đến D +7 |



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

|    |                                                                                                                                               |                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 4  | Ngày giao dịch không hưởng quyền.                                                                                                             | D + 10            |
| 5  | Ngày đăng ký cuối cùng.                                                                                                                       | D + 12            |
| 6  | Phối hợp cùng VSD phân bổ và thông báo danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán. | D + 18 đến D + 24 |
| 7  | Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phần                                                           | D + 25 đến D + 45 |
| 8  | Thành viên lưu ký (TVLK) tổng hợp việc thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu và chuyển về cho VSD.                                             | D + 52            |
| 9  | VSD gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa                                                          | D + 54            |
| 10 | Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu với UBCKNN;<br>Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung                                 | D + 57            |
| 11 | Nhận giấy phép lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung                                                                                     | D + 67            |
| 12 | Công bố báo chí về việc niêm yết bổ sung                                                                                                      | D + 67            |
| 13 | Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký                                                                           | D + 58 đến D + 68 |
| 14 | Cổ phiếu được chào bán thêm chính thức giao dịch                                                                                              | D + 70            |

*Chào bán cho cán bộ công nhân viên*

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



## **8. Đăng ký mua cổ phiếu**

### ▪ Cổ đông hiện hữu

Thời gian đăng ký mua cổ phiếu sẽ phụ thuộc vào thời gian phân phối cổ phiếu. Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời hạn đăng ký mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định. Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền tại thành viên lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký thì đăng ký thực hiện quyền tại Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.

### ▪ Cán bộ công nhân viên:

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

## **9. Phương thức thực hiện quyền**

### ▪ Điều kiện thực hiện quyền

- ✓ **Cổ đông hiện hữu:** Các cổ đông thuộc Danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua.
- ✓ **Cán bộ công nhân viên:** Cán bộ công nhân viên có tên đến thời điểm chốt danh sách cổ đông.

### ▪ Thời gian thực hiện quyền

Theo thời gian nêu trong lịch trình dự kiến tại mục V.7

### ▪ Phương thức thanh toán quyền mua cổ phần

- ✓ Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại các công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.
- ✓ Đối với cổ đông chưa lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.

### ▪ Chuyển giao cổ phiếu

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

### ▪ Quyền lợi người mua cổ phiếu



Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định tại Mục V.7. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình (nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần – không chuyển nhượng cho người thứ ba) cho người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền.

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

Sau khi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15 tháng 04 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên Thị trường chứng khoán Việt Nam thì tổ chức, cá nhân nước ngoài mua bán trên SGDCK được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu phát hành ra công chúng. Trong trường hợp cổ đông nước ngoài đã nắm giữ vượt tỷ lệ 49% tổng số cổ phiếu phát hành ra công chúng trước khi cổ phiếu được niêm yết thì phải thực hiện bán cổ phiếu đó để đảm bảo tỷ lệ nắm giữ của bên nước ngoài tối đa là 49%.

Hiện nay, theo danh sách cổ đông chốt ngày 04/04/2014, Công ty có cổ đông là nước ngoài sở hữu 1.867.505 cổ phiếu chiếm 3,9% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty, nên đáp ứng quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. (Điều lệ Công ty không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu của người nước ngoài)

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

Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba;

Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên trong đợt này, là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.

Số lượng cổ phiếu phát hành cho đối tác chiến lược là cổ phiếu phổ thông bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm kể từ ngày phân phối.

**12. Các loại thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán**

**Đối với nhà đầu tư cá nhân**

Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009 thì:

Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán).

*Mức thuế suất đối với từng loại như sau:*

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
  - Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.





- Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
- Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

*Kỳ tính thuế:*

- Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
- Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

#### **Đối với nhà đầu tư tổ chức**

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

*Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất*

Trong đó:

- Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán
- Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư.

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.

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

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa số: 0021 007 620 010 tại Ngân hàng TMCP An Bình chi nhánh An Giang của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.



## **VI. Mục đích chào bán**

### **1. Mục đích chào bán**

Nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang đã thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên, đồng thời cũng thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để tăng vốn phục vụ mục đích kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động; đầu tư vào các dự án (Dự án khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5, Khu dân cư Thị trấn Tân Hiệp), đầu tư vào công ty con và công ty liên kết; và bổ sung vốn lưu động cho công ty.

### **2. Phương án khả thi**

#### **2.1. Đầu tư vào dự án Khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5:**

##### **▪ Kế hoạch đầu tư:**

Tổng nguồn vốn dự kiến: 634.026.000.000 đồng. Trong đó

- Vốn đã đầu tư: 127.070.682.257 đồng .
- Vốn còn phải đầu tư: 506.955.317.743 đồng
- ✓ Vốn huy động dự kiến từ đợt phát hành lần này: 250.000.000.000 đồng
- ✓ Vốn vay từ phát hành trái phiếu và vốn huy động khác: 256.955.317.743 đồng.

##### **▪ Hồ sơ pháp lý**

- Công văn số 2137/UBND-XDCB ngày 11/07/2006 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận về chủ trương cho chuyển đổi chủ dự án;
- Quyết định số 1625/QĐ-UBND ngày 18/06/2007 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Đầu tư Xây dựng Khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5” của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng tỉnh An Giang;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 521031000369 do UBND tỉnh An Giang chứng nhận lần đầu ngày 14/06/2011;
- Quyết định số 2124/QĐ-UBND ngày 11/10/2013 của UBND tỉnh An Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi và giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
- Quyết định số 2140/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sao Mai Bình Khánh Phường Bình Khánh, TP.Long Xuyên- tỉnh An Giang;
- Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 227/TB-KKKT ngày 06/06/2014;
- Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 24/06/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc Quy định khu vực chuyển quyền sử dụng đất đã được Đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại 02 dự án: Đường Lý Thái Tổ nối dài, khu đô thị Sao Mai Bình Khánh 5, thành phố Long Xuyên.

##### **▪ Phương án đầu tư vào Khu đô thị Cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5:**



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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
- Lập dự án Đầu tư Xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Tài chính.
- Mục đích:  
Đầu tư xây dựng mới một số căn nhà với các mẫu nhà phố liên kề và biệt thự đáp ứng nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng. Ngoài ra, các nền được bố trí phục vụ cho khách hàng chưa có nhu cầu xây dựng nhà ở.

▪ **Nội dung đầu tư**

- Diện tích của dự án: 27,28 ha
- Địa điểm: Phường Bình Khánh, TP.Long Xuyên, tỉnh An Giang.
- Vị trí: Tờ cận khu đất  
Phía Bắc: Giáp Khu đô thị Sao Mai Bình Khánh 3.  
Phía Nam: Giáp rạch Long Xuyên  
Phía Đông: Giáp Khu dân cư Bình Khánh 1  
Phía Tây: Giáp Rạch thông lưu

- Mô tả dự án:

Khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5 là giai đoạn đầu tư thứ hai nằm trong dự án Khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh thuộc địa bàn thành phố Long Xuyên tỉnh An Giang. Cơ sở hạ tầng của dự án được xây dựng theo tiêu chí kỹ thuật hạ tầng của khu đô thị loại II, đảm bảo khu dân cư hưởng thụ tiện ích của khu đô thị văn minh hiện đại.

- Tình hình thực hiện dự án
  - ✓ Hiện tại, Công ty đã bồi hoàn được 180.051,4 m<sup>2</sup> tương đương với khoảng 66% diện tích đất,
  - ✓ Theo Quyết định số 2124/QĐ-UBND ngày 11/10/2013 của UBND tỉnh An Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi và giao đất, Công ty đã được UBND tỉnh An Giang giao cho 180.103,4 m<sup>2</sup> đất (tương đương 66% diện tích đất của dự án). Trong đó, 180.051,4 m<sup>2</sup> được chuyển đổi từ đất trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất ở đô thị, đất chuyên dùng khác sang đất khu dân cư, và 52 m<sup>2</sup> đất được thu hồi và giao cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang để thực hiện dự án Khu Đô thị Sao Mai Bình Khánh 5.
  - ✓ Đang san lấp mặt bằng cho phần diện tích đã bồi hoàn.
- Quy mô của dự án như sau:
  - ✓ Tổng diện tích của dự án: 27,28 ha
  - ✓ Tổng số nền nhà biệt thự và nền nhà liên kề là 1.164 nền.

| STT | Nội dung                         | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | %/Tổng Diện tích |
|-----|----------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 1   | <b>Đất xây nhà ở (1.164 nền)</b> | 134.554                     | 49.32%           |
|     | Nền Nhà liên kề (1.141 nền)      | 120.317                     | 44.10%           |



|   |                                     |                |                |
|---|-------------------------------------|----------------|----------------|
|   | Nền Biệt thự (23 nền)               | 14.237         | 5.22%          |
| 2 | <b>Đất công trình công cộng</b>     | 9.657          | 3.54%          |
| 3 | <b>Đất xây khu thể dục thể thao</b> | 5.338          | 1.96%          |
| 4 | <b>Đất xây trường mẫu giáo</b>      | 4.319          | 1.58%          |
| 5 | <b>Đất thương mại- dịch vụ</b>      | 8.593          | 3.15%          |
|   | Chợ                                 | 8.593          | 3.15%          |
| 6 | <b>Đất công viên cây xanh</b>       | 18.910         | 6.93%          |
| 7 | <b>Đất giao thông- mái taluy</b>    | 101.131        | 37.07%         |
|   | <b>Tổng diện tích</b>               | <b>272.845</b> | <b>100.00%</b> |

**- Các giai đoạn đầu tư**

- ✓ **Giai đoạn I (2014-2015):** Diện tích xây dựng giai đoạn I là 98.861 m<sup>2</sup>. Bao gồm 403 nền (trong đó có 395 nền nhà liền kề và 08 nền nhà biệt thự). Số nhà xây dựng dự kiến trong giai đoạn này là 70 căn nhà.
- ✓ **Giai đoạn II (2015-2016):** Diện tích xây dựng giai đoạn I là 76.649 m<sup>2</sup>. Bao gồm 343 nền (trong đó có 328 nền nhà liền kề và 15 nền nhà biệt thự). Số nhà xây dựng dự kiến trong giai đoạn này là 61 căn nhà.
- ✓ **Giai đoạn III (2016-2020) :** Diện tích xây dựng giai đoạn I là 97.335 m<sup>2</sup>. Bao gồm 418 nền nhà liền kề. Số nhà xây dựng dự kiến trong giai đoạn này là 45 căn nhà/ mỗi năm. Nguồn vốn để thực hiện việc xây dựng nhà từ năm 2016-2020 sẽ huy động từ khách hàng có nhu cầu xây nhà.

**- Vốn huy động cho từng giai đoạn như sau:**

| Năm         | Tổng nhu cầu (triệu đồng) | Vốn đã đầu tư (triệu đồng) | Vốn huy động từ đợt phát hành lần này (triệu đồng) | Vốn huy động từ đợt phát hành lần sau (triệu đồng) | Vốn từ phát hành trái phiếu và huy động khác (triệu đồng) |
|-------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>2014</b> | 436.000                   | 127.000                    | 250.000                                            | 50.000                                             | 9.000                                                     |
| <b>2015</b> | 135.729                   | 0                          | 0                                                  | 0                                                  | 135.729                                                   |
| <b>2016</b> | 29.494                    | 0                          | 0                                                  | 0                                                  | 29.494                                                    |
| <b>Tổng</b> | 601.223                   | 127.000                    | 250.000                                            | 50.000                                             | 174.223                                                   |

**- Chi tiết sử dụng vốn đầu tư**

| STT | Hạng mục                   | Chi phí đầu tư (triệu đồng) |
|-----|----------------------------|-----------------------------|
| 1   | Chi phí xây dựng. Trong đó | 320.530                     |
| 1.1 | Xây dựng nhà kinh doanh    | 208.086                     |
| 1.2 | Xây dựng cơ sở hạ tầng     | 112.444                     |
| 2   | Chi phí tư vấn xây dựng    | 370                         |
| 3   | Chi phí Quản lý dự án      | 6.411                       |



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

|   |                                |                |
|---|--------------------------------|----------------|
| 4 | Chi phí khác                   | 433            |
| 5 | Chi phí dự phòng 10%           | 35.980         |
| 6 | Bồi thường Giải phóng mặt bằng | 230.000        |
| 7 | Lãi vay vốn hóa tài sản        | 7.500          |
|   | <b>Tổng vốn đầu tư</b>         | <b>601.223</b> |

**- Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành này:**

| STT | Nội dung                                           | Số tiền đầu tư (đồng)  |
|-----|----------------------------------------------------|------------------------|
| 1   | Đền bù giải phóng mặt bằng và nộp tiền sử dụng đất | 70.000.000.000         |
| 2   | Xây dựng cơ sở hạ tầng                             | 90.000.000.000         |
| 2.1 | <i>San lấp mặt bằng</i>                            | 20.000.000.000         |
| 2.2 | <i>Xây dựng Giao thông</i>                         | 50.000.000.000         |
| 2.3 | <i>Xây dựng hệ thống cấp điện</i>                  | 8.000.000.000          |
| 2.4 | <i>Xây dựng hệ thống cấp nước</i>                  | 2.000.000.000          |
| 2.5 | <i>Xây dựng hệ thống thoát nước</i>                | 10.000.000.000         |
| 3   | Xây dựng nhà                                       | 90.000.000.000         |
|     | <b>Tổng</b>                                        | <b>250.000.000.000</b> |

**- Kế hoạch kinh doanh**

| Năm  | Kế hoạch bán nhà |                        |                |                        | Kế hoạch bán nền                        |                                         |                                       |                                           |                                            |                                                    | Tổng doanh thu (triệu đồng) |                                |
|------|------------------|------------------------|----------------|------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|      | Nhà liền kề (ii) |                        | Biệt thự (iii) |                        | Nền loại 1 (Đơn giá: 12 triệu đồng/m2)  | Nền loại 2 (Đơn giá: 9 triệu đồng/m2)   | Nền loại 3 (Đơn giá: 6 triệu đồng/m2) | Nền Biệt thự (Đơn giá: 6,5 triệu đồng/m2) | Chợ bách hóa (Đơn giá: 2,39 triệu đồng/m2) | Trung tâm thương mại (Đơn giá: 2,39 triệu đồng/m2) |                             | Doanh thu bán nền (triệu đồng) |
|      | Số nền           | Doanh thu (triệu đồng) | Số nền         | Doanh thu (triệu đồng) | Số nền (123,17 m <sup>2</sup> / 01 nền) | Số nền (116,19 m <sup>2</sup> / 01 nền) | Số nền (96,3 m <sup>2</sup> / 01 nền) | Số nền (622,04 m <sup>2</sup> /nền)       | Diện tích (m2)                             | Diện tích (m2)                                     |                             |                                |
| 1    | 50               | 95.258                 | 1              | 4.288                  | 70                                      | 45                                      | 80                                    | 6                                         | 8.593                                      | 9.657                                              | 196.749                     | 283.895                        |
| 2    | 50               | 95.258                 | 2              | 8.577                  | 60                                      | 50                                      | 100                                   | 6                                         |                                            |                                                    | 208.690                     | 299.894                        |
| 3    | 20               | 38.103                 | 1              | 4.288                  | 50                                      | 50                                      | 100                                   | 5                                         |                                            |                                                    | 202.829                     | 311.953                        |
| 4    | 7                | 13.336                 |                |                        | 20                                      | 30                                      | 100                                   | 4                                         |                                            |                                                    | 137.426                     | 194.252                        |
| 5    |                  |                        |                |                        | 14                                      | 30                                      | 80                                    | 2                                         |                                            |                                                    | 119.472                     | 157.878                        |
| 6    |                  |                        |                |                        |                                         | 20                                      | 80                                    |                                           |                                            |                                                    | 85.688                      | 100.929                        |
| 7    |                  |                        |                |                        |                                         | 20                                      | 80                                    |                                           |                                            |                                                    | 89.973                      | 97.593                         |
| 8    |                  |                        |                |                        |                                         | 8                                       | 30                                    |                                           |                                            |                                                    | 36.162                      | 36.162                         |
| 9    |                  |                        |                |                        |                                         | 5                                       | 10                                    |                                           |                                            |                                                    | 16.262                      | 16.262                         |
| 10   |                  |                        |                |                        |                                         |                                         | 9                                     |                                           |                                            |                                                    | 8.067                       | 8.067                          |
| Tổng | 127              | 241.955                | 4              | 17.153                 | 214                                     | 258                                     | 669                                   | 23                                        | 8.593                                      | 9.657                                              | 1.101.318                   | 1.506.887                      |

(ii) Giá bán mỗi nền có nhà liền kề được tính như sau:  $12 \text{ triệu đồng/m}^2 \text{ giá đất} * 123,17 \text{m}^2 + 5,6 \text{ triệu đồng giá nhà/m}^2 * 340 \text{m}^2 = 3.383,25 \text{ triệu đồng}$ .

(iii) Giá bán mỗi nền có nhà biệt thự được tính như sau:  $6,5 \text{ triệu đồng/m}^2 \text{ giá đất} * 578,84 \text{m}^2 + 8,72 \text{ triệu đồng /m}^2 \text{ giá nhà} * 492 \text{m}^2 = 8.050,91 \text{ triệu đồng}$ .



**- Hiệu quả đầu tư (\*\*)**

| Năm dự án   | Tổng vốn đầu tư (triệu đồng) | Doanh thu (triệu đồng) | Chi phí hoạt động (triệu đồng) | Thuế TNDN (triệu đồng) | Dòng tiền thu nhập sau thuế (triệu đồng) | Tỷ lệ chiết khấu Ko=14% |                           |
|-------------|------------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
|             |                              |                        |                                |                        |                                          | Hệ số chiết khấu        | Hiện giá NPV (triệu đồng) |
| 0           | 436.001                      | -                      | -                              | -                      | (436.001)                                | 1,00                    | (436.001)                 |
| 1           | 135.729                      | 283.895                | 40.678                         | 30.968                 | 76.519                                   | 0,88                    | 67.122                    |
| 2           | 29.494                       | 299.894                | 27.873                         | 37.228                 | 205.300                                  | 0,77                    | 157.971                   |
| 3           | -                            | 311.953                | 19.364                         | 38.692                 | 253.897                                  | 0,67                    | 171.373                   |
| 4           | -                            | 194.252                | 8.260                          | 27.065                 | 158.927                                  | 0,59                    | 94.097                    |
| 5           | -                            | 157.878                | 3.158                          | 23.743                 | 130.977                                  | 0,52                    | 68.026                    |
| 6           | -                            | 100.929                | 2.019                          | 15.285                 | 83.626                                   | 0,46                    | 38.099                    |
| 7           |                              | 97.593                 | 1.952                          | 16.199                 | 79.442                                   | 0,4                     | 31.748                    |
| 8           |                              | 36.162                 | 723                            | 6.583                  | 28.856                                   | 0,35                    | 10.116                    |
| 9           |                              | 16.262                 | 325                            | 3.064                  | 12.873                                   | 0,31                    | 3.959                     |
| 10          |                              | 8.067                  | 161                            | 1.460                  | 6.446                                    | 0,27                    | 1.739                     |
| <b>Tổng</b> | <b>601.224 (***)</b>         | <b>1.506.887</b>       | <b>104.513</b>                 | <b>200.288</b>         | <b>600.863</b>                           |                         | <b>208.249</b>            |

Nguồn: ASM

(\*\*) Hiệu quả đầu tư được tính toán dựa trên doanh thu bán toàn bộ nền và 131 căn nhà xây dựng trong năm 2014-2016

(\*\*\*) Đây là số vốn huy động dự kiến trước thuế. Số vốn này được dựa trên nhu cầu xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xây dựng 131 căn nhà.

NPV=95,461 triệu đồng

IRR=21,993%

Thời gian hoàn vốn: 4 năm 10 tháng

**- Hiệu quả xã hội:**





Dự án đáp ứng được nhu cầu nhà ở cho nhiều đối tượng khách hàng: người dân có thu nhập cao; doanh nhân đến làm việc dài hạn ở TP Long Xuyên có nhu cầu ổn định chỗ ở; Việt kiều hồi hương có nhu cầu định cư ở TP Long Xuyên. Ngoài ra, công ty có nhiều chính sách mua nhà đất trả góp tạo thêm điều kiện cho nhiều đối tượng khác đáp ứng nhu cầu thị trường đa dạng tại TP Long Xuyên theo xu thế hướng thụ tiện nghi đô thị hiện đại ngày càng cao.

## **2.2. Đầu tư vào dự án Khu dân cư thị trấn Tân Hiệp, Kiên Giang**

### **▪ Kế hoạch đầu tư:**

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 100.000.000.000 VNĐ
- Vốn huy động dự kiến từ đợt phát hành lần này: 50.000.000.000 VNĐ.
- Vốn huy động từ đợt phát hành sau: 50.000.000.000 VNĐ.

### **▪ Hồ sơ pháp lý**

- Quyết định số 2884/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang ngày 11/12/2013 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở tại ấp Đông An, thị trấn Tân Hiệp, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang;
- Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 30/05/2014 của UBND huyện Tân Hiệp về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án đầu tư khu nhà ở cao cấp Sao Mai, thị trấn Tân Hiệp, tỷ lệ 1/500

### **▪ Phương án đầu tư**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
- Lập dự án đầu tư: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Tài chính.
- Mục đích:
  - ✓ Cụ thể hóa đồ án quy hoạch xây dựng đô thị của Thị trấn Tân Hiệp;
  - ✓ Xây dựng một khu đô thị mới phát triển đồng bộ, hiện đại hoàn chỉnh, phù hợp với xu thế phát triển chung của thị trấn Tân hiệp, xứng tầm là Trung tâm kinh tế, văn hóa, chính trị của huyện Tân Hiệp nói riêng và tỉnh Kiên Giang nói chung.
  - ✓ Xác lập cơ sở pháp lý để quản lý theo quy hoạch xây dựng, thiết kế thi công xây dựng, đảm bảo cảnh quan kiến trúc và phát triển bền vững, hài hòa với thiên nhiên.

### **▪ Nội dung đầu tư**

- Diện tích: 10,8 ha
- Địa điểm: Ấp Đông An, Thị trấn Tân Hiệp, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.



- Vị trí:

- ✓ Phía Tây Bắc: Giáp Quốc lộ 80 và nhà dân.
- ✓ Phía Tây Nam: Giáp nhà dân và Kênh Đông Bình
- ✓ Phía Đông Bắc và Đông Nam: Giáp đất ruộng trồng lúa.

- Mô tả dự án

Dự án là một khu đô thị mới, hiện đại, đa dạng, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội hoàn chỉnh đồng bộ theo các tiêu chuẩn được quy định tại nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/11/2006 của Chính phủ về việc ban hành quy chế khu đô thị mới. Ngoài chức năng ở còn là một khu công viên vui chơi và thể thao giải trí, kết hợp dịch vụ công cộng và dịch vụ thương mại.

- Tình hình thực hiện dự án:

Hiện tại Công ty đã tiến hành san lấp 95% diện tích đất của dự án và đang tiến hành các thủ tục pháp lý để tiếp tục thực hiện dự án.

- Quy mô dự án

- ✓ Tổng số nền nhà liền kề là 374 nền. Trong đó nền nhà liền kề loại 1 là 248 nền và loại 2 là 126 nền.
- ✓ Nền tái định cư: Là số nền bố trí cho việc tái định cư của các hộ dân đủ điều kiện tái định cư trong khu vực của dự án. Cụ thể như sau:

| STT | TÊN LOẠI ĐẤT                                | DIỆN TÍCH(m <sup>2</sup> ) | TỶ LỆ(%)     |
|-----|---------------------------------------------|----------------------------|--------------|
| 1   | <b>Đất ở</b>                                | <b>41.853</b>              | <b>38,75</b> |
|     | - Đất nhà phố liền kề (374 nền nhà liền kề) | 39.957                     |              |
|     | - Đất tái định cư (21 nền)                  | 1.896                      |              |
| 2   | <b>Đất Thương mại – Dịch vụ</b>             | <b>11.940</b>              | <b>11,06</b> |
|     | - Chợ Nông sản                              | 5.535                      |              |
|     | - Thương mại – Dịch vụ (07 nền)             | 6.405                      |              |
| 3   | <b>Công trình công cộng</b>                 | <b>1.265</b>               | <b>1,17</b>  |
|     | - Trường mẫu giáo                           | 1.265                      |              |
| 4   | <b>Công viên cây xanh + Mặt nước</b>        | <b>13.215</b>              | <b>12,24</b> |
|     | Công viên                                   | 8.085                      |              |



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

|                                     |                                    |                |              |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------|
|                                     | Mặt nước (Kênh 19-5)               | 5.130          |              |
| 5                                   | <b>Giao thông + Hẻm thông hành</b> | <b>39.727</b>  | <b>36,78</b> |
| <b>Tổng diện tích đất của dự án</b> |                                    | <b>108.000</b> | <b>100%</b>  |

**- Chi tiết về kế hoạch sử dụng vốn đầu tư**

| STT | Nội dung công việc                            | Thành tiền (nghìn đồng) |
|-----|-----------------------------------------------|-------------------------|
| 1   | Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật | 82.285.610              |
| 2   | Tổng giá trị nộp tiền sử dụng đất             | 17.300.684              |
| 3   | Chi phí hỗ trợ ngân sách                      | 0                       |
|     | <b>Tổng giá trị đầu tư</b>                    | <b>99.586.294</b>       |

**- Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành lần này**

| STT | Nội dung công việc                | Thành tiền (nghìn đồng) |
|-----|-----------------------------------|-------------------------|
| 1   | Tổng giá trị nộp tiền sử dụng đất | 15.000.000.000          |
| 2   | Xây dựng cơ sở hạ tầng            | 35.000.000.000          |
| 2.1 | San lấp mặt bằng                  | 8.000.000.000           |
| 2.2 | Xây dựng Giao thông               | 10.000.000.000          |
| 2.3 | Xây dựng hệ thống cấp điện        | 2.000.000.000           |
| 2.5 | Xây dựng hệ thống thoát nước      | 5.000.000.000           |
| 2.6 | Xây dựng bờ kè, cống hộp          | 10.000.000.000          |
|     | <b>Tổng giá trị</b>               | <b>50.000.000.000</b>   |

**- Kế hoạch kinh doanh:**

Đơn giá có thuế và lệ phí trước bạ của từng loại nền như sau:

- ✓ Giá nền liền kề loại 1: 440.805.600 đồng/nền (Diện tích trung bình là 112 m<sup>2</sup>/nền)
- ✓ Giá nền liền kề loại 2: 329.600.900 đồng/nền (Diện tích trung bình là 96,6 m<sup>2</sup>/nền).



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

- ✓ Giá nền tái định cư: 236.798.900 đồng/nền (Diện tích trung bình là 90,3 m<sup>2</sup>/nền)
- ✓ Giá nền thương mại dịch vụ: 2.880.564.500 đồng/nền (Diện tích trung bình là 915 m<sup>2</sup>/nền)

Căn cứ theo đơn giá trên, tiến độ bán nền và doanh thu dự kiến của dự án như sau:

| Năm         | Nền liền kề loại 1 |                        | Nền liền kề loại 2 |                        | Nền tái định cư |                        | Nền thương mại dịch vụ |                        | Tổng doanh thu (triệu đồng) |
|-------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|
|             | Số nền             | Doanh thu (triệu đồng) | Số nền             | Doanh thu (triệu đồng) | Số nền          | Doanh thu (triệu đồng) | Số nền                 | Doanh thu (triệu đồng) |                             |
| 1           | 0                  | 0                      | 0                  | 0                      | 0               | 0                      | 0                      | 0                      | 0                           |
| 2           | 74                 | 32.633                 | 38                 | 12.397                 | 8               | 1.885                  | 1                      | 2.866                  | 50.230                      |
| 3           | 74                 | 32.633                 | 38                 | 12.397                 | 8               | 1.885                  | 2                      | 5.732                  | 52.910                      |
| 4           | 50                 | 21.755                 | 25                 | 8.265                  | 5               | 1.178                  | 2                      | 5.732                  | 37.115                      |
| 5           | 50                 | 21.755                 | 25                 | 8.265                  | 0               | 0                      | 2                      | 5.732                  | 35.931                      |
| <b>Tổng</b> | <b>248</b>         | <b>108.776</b>         | <b>126</b>         | <b>41.323</b>          | <b>21</b>       | <b>4.948</b>           | <b>7</b>               | <b>20.064</b>          | <b>175.986</b>              |

**- Hiệu quả đầu tư:**

| Năm dự án   | Vốn Đầu tư sau thuế (nghìn đồng) | Tổng thu (nghìn đồng) | Chi phí (nghìn đồng) | Cân đối (nghìn đồng) | Tỷ lệ chiết khấu Ko=12% |                           |
|-------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|
|             |                                  |                       |                      |                      | Hệ số chiết khấu        | Hiện giá NPV (nghìn đồng) |
| 0           | 40.000.000                       | 0                     | 43.360.300           | -43.360.300          | 1                       | -43.360.300               |
| 1           | 50.000.000                       | 50.029.805            | 57.809.205           | -6.945.892,21        | 0,75                    | -5.849.712,59             |
| 2           | 10.000.000                       | 52.910.370            | 13.863.536           | 31.127.897,06        | 0,57                    | 22.078.154,05             |
| 3           |                                  | 37.115.023            | 84.952               | 26.286.095,33        | 0,43                    | 15.701.659,13             |
| 4           |                                  | 35.931.028            | 179.061              | 22.721.021,46        | 0,32                    | 11.430.199,41             |
| <b>Tổng</b> | <b>100.000.000</b>               | <b>175.986.227</b>    | <b>115.397.053</b>   | <b>60.589.173</b>    |                         | <b>29.828.822</b>         |

NPV=29.828,82 triệu đồng



IRR=32,99%

Thời gian hoàn vốn: 3 năm 04 tháng.

▪ **Tóm tắt kết luận của Công ty tư vấn lập dự án: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đầu tư tài chính:**

Khu dân cư Sao Mai thị trấn Tân Hiệp là một khu đô thị mới có quy mô khá lớn trên địa bàn thị trấn Tân Hiệp. Chủ trương thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án là rất cần thiết để tạo thêm quỹ đất, nhà ở mới cho địa bàn huyện Tân Hiệp nói riêng và tỉnh Kiên Giang nói chung, tạo dựng sự đồng bộ văn minh cho bộ mặt của thị trấn Tân Hiệp, xây dựng một khu đô thị mới với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh vậy nên cần được khuyến khích đầu tư.

Việc đưa dự án vào hoạt động sẽ mang lại lợi ích trong việc góp phần gìn giữ môi trường, bảo vệ và phát huy được nét đẹp văn minh đô thị, tạo điều kiện cho công tác quản lý đất, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch.

**2.3. Góp vốn vào Công ty con, Công ty liên kết**

- Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán nhằm mục đích góp vốn vào Công ty con, công ty liên kết là : 100.000.000.000 VNĐ
- Toàn bộ số tiền trên sẽ được đầu tư vào Công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I thông qua đợt phát hành của I.D.I theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHCD/2014 ngày 09/05/2014.

✓ Thông tin chung:

***Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I***

Trụ sở chính : Quốc lộ 80, cụm công nghiệp Vàm Cống, ấp An Thạnh, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp

Vốn điều lệ : 380.000.000.000 VNĐ

Giấy phép đăng ký kinh doanh : Số 0303141296 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 15/07/2003 thay đổi lần thứ 10 ngày 01/04/2011.

Ngành nghề kinh doanh :

- Xây dựng, dân dụng, công nghiệp, giao thông, kinh doanh nhà, Kinh doanh khách sạn,
- Mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất. Mua bán chế biến thủy hải sản;
- Nuôi trồng thủy sản. Sản xuất chế biến thức ăn thủy sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất bao bì nhựa- giấy, nước đóng chai.



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

Tình hình góp vốn : Tại ngày 31/03/2014, ASM góp 111.211.790.000 VND tương đương với 29,27% vốn điều lệ.

CTCP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I được biết đến là một trong những doanh nghiệp thủy sản hàng đầu Việt Nam. Hoạt động chính của I.D.I liên quan chủ yếu đến việc đầu tư và kinh doanh Cụm công nghiệp Vàm Cống tại huyện Lấp Vò tỉnh Đồng Tháp cũng như đầu tư sản xuất kinh doanh các nhà máy nằm trong Cụm công nghiệp này, thuộc chuỗi giá trị nuôi trồng - chế biến - xuất khẩu cá tra và các sản phẩm phụ, sản phẩm giá trị gia tăng của cá tra. Hiện tại, I.D.I đang sở hữu nhà máy chế biến cá tra, cá fillet công suất 300 tấn nguyên liệu/12giờ/ngày.

Năm 2013, I.D.I nằm trong Top 5 các doanh nghiệp xuất khẩu cá tra lớn nhất của Việt Nam và là nhà cung cấp sản phẩm cá tra có uy tín trên thị trường thế giới. Ngoài ra, I.D.I còn tham gia vào lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, tinh luyện dầu ăn từ mỡ cá tra. Đặc biệt, trong năm 2014 dự án nhà máy tinh luyện dầu ăn với công suất hơn 30.000 tấn/năm của I.D.I đi vào hoạt động chính thức, hứa hẹn sẽ mang lại nguồn lợi nhuận lớn cho Công ty trong thời gian tới.

Bên cạnh đó, I.D.I cũng đang hoàn thiện chuỗi kinh doanh cá tra khép kín bằng việc mở rộng vùng nuôi và xây dựng thêm Nhà máy thức ăn gia súc với công suất 450 tấn nguyên liệu/ngày dự kiến khởi công trong tháng 7/2014.

- ✓ Kế hoạch đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I
  - Bổ sung vốn trung và dài hạn cho dự án nhà máy tinh luyện dầu ăn;
  - Xây dựng nhà máy thức ăn thủy sản công suất 120.000 tấn/ năm;
  - Đầu tư phát triển vùng nguyên liệu đảm bảo chủ động 80% công suất nhà máy;
  - Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- ✓ Cơ cấu nguồn vốn tăng thêm của CTCP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I

*Bảng 30: Cơ cấu góp vốn dự kiến của CTCP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I*

| Vốn góp                                                 | Giá trị góp vốn (đồng) |
|---------------------------------------------------------|------------------------|
| Vốn góp của CTCP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I | 100.000.000.000        |
| Vốn góp của các cổ đông khác                            | 900.000.000.000        |

Sau khi tăng vốn, Vốn điều lệ của CTCP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I là 1.000.000.000.000 đồng. Tổng giá trị nắm giữ của Sao Mai (theo mệnh giá) tại I.D.I sau khi IDI tăng vốn là : 211.211.790.000 đồng (chiếm 21,12% vốn điều lệ)



- ✓ Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành  
Số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành này: 100 tỷ đồng được Công ty đầu tư vào Công ty liên kết: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I. Cụ thể số tiền dự kiến sẽ được đầu tư vào một số nhà máy đang triển khai của I.D.I như sau:
  - Nhà máy tinh luyện dầu ăn: 65 tỷ đồng.
    - + Đầu tư 2 bồn chứa dầu 2.000m<sup>3</sup>: 15 tỷ đồng
    - + Đầu tư dây chuyền đóng chai tự động: 25 tỷ đồng
    - + Đầu tư dây chuyền sản xuất shortering va magarine: 25 tỷ đồng
  - Nhà máy chế biến thức ăn thủy sản: 35 tỷ đồng
- ✓ Hiệu quả kinh tế  
Dự kiến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hàng năm của CTCP Đầu tư và Phát triển I.D.I như sau:

*Bảng31: Hiệu quả kinh doanh của CTCP Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I*

| Chỉ tiêu                                 | Năm 2014             |
|------------------------------------------|----------------------|
|                                          | Kế hoạch (triệu VND) |
| Vốn điều lệ (*)                          | 1.000.000            |
| Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh  | 3.068.691            |
| Lợi nhuận trước thuế                     | 150.082              |
| Lợi nhuận sau thuế                       | 142.051              |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 4,6%                 |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ     | 14,2%                |
| Cổ tức (%)                               | 10%                  |

#### **2.4. Bổ sung vốn lưu động**

- Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động cho Công ty là: 110.676.120.000 VNĐ
- Hiệu quả đầu tư:

Có thể nói, việc Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang tăng vốn điều lệ là cần thiết và không chỉ có ý nghĩa quan trọng nhằm nâng cao năng lực tài chính, năng lực hoạt động và khả năng cạnh tranh của Công ty mà góp phần thực hiện chiến lược kinh doanh của Sao Mai trong năm 2014 và những năm tiếp theo đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 17/05/2014 của Sao Mai thông qua. Cụ thể, theo định hướng kinh doanh của Công ty trong những năm tới, Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang hướng tới trở thành nhà phát triển bất động sản hàng đầu khu vực Tây Nam Bộ, chuyên nghiệp trong quản lý dự án cũng như tiếp thị kinh doanh sản phẩm. Với ba trụ cột chính là phát triển khu đô thị, phát triển nhà ở và Khu



thương mại, Công ty hướng tới phát triển các dự án có quỹ đất đẹp, thực hiện chuỗi giá trị gia tăng từ đền bù giải tỏa mặt bằng, thi công xây dựng cơ sở hạ tầng, kinh doanh đất nền cũng như nhà phố, nhà liền kề, biệt thự.

Việc tài trợ cho vốn lưu động của Công ty thông qua đợt phát hành lần này cũng giúp Công ty giảm sự phụ thuộc vào Vay ngân hàng và áp lực lãi vay mà vẫn đảm bảo nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

**Bảng 32: Một số chỉ tiêu về khả năng thanh toán và vốn lưu động:**

| STT | Các chỉ tiêu                     | Đơn vị tính | Năm 2012  | Năm 2013  |
|-----|----------------------------------|-------------|-----------|-----------|
| 1   | Tài sản ngắn hạn                 | triệu đồng  | 976.693   | 1.069.348 |
| 2   | Nợ ngắn hạn                      | triệu đồng  | 743.534   | 566.208   |
| 3   | Khả năng thanh toán              |             |           |           |
|     | <i>Hệ số thanh toán ngắn hạn</i> | <i>Lần</i>  | 1,31      | 1,89      |
|     | <i>Hệ số thanh toán nhanh</i>    | <i>Lần</i>  | 0,61      | 0,88      |
| 4   | Doanh thu thuần                  | triệu đồng  | 1.018.096 | 1.135.079 |
| 5   | Vòng quay vốn lưu động           | triệu đồng  | 3,76      | 3,08      |

Theo các số liệu tài chính năm 2012, 2013, hiện nay, khả năng thanh toán của Công ty đảm bảo tính ổn định trước các khoản nợ với khách hàng, tốc độ tăng trưởng doanh thu cao thể hiện qua doanh thu năm 2013 tăng 9,5% so với năm 2012

- Năm 2014, nền kinh tế có nhiều sự chuyển biến tích cực của nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng. Đặc biệt thị trường bất động sản đã có nhiều dấu hiệu ấm dần và hấp dẫn hơn từ đầu năm 2014. Đây là cơ hội để Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang thực hiện chiến lược kinh doanh của mình. Do đó, để thực hiện được điều này, việc huy động thêm vốn lưu động là hết sức cần thiết, đặc biệt là huy động từ cổ đông của Công ty. Nhu cầu vốn lưu động bổ sung cho sản xuất kinh doanh dự kiến được tính theo phương pháp dựa tỷ lệ trên Doanh thu)
- ✓ Theo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014, doanh thu thuần của Công ty năm 2014 là: 1300 tỷ đồng.
- ✓ Tỷ lệ phần trăm tài sản lưu động và nguồn vốn đương nhiên so với doanh thu thuần năm 2013 như sau:

**Bảng 33: Nguồn vốn kinh doanh**





| Chỉ tiêu                            | Năm 2013          | % DTT  |
|-------------------------------------|-------------------|--------|
| <b>Doanh thu thuần (DTT)</b>        | 1.135.079.426.456 |        |
| <b>Tài sản lưu động (TSLĐ)</b>      | 1.069.348.136.779 | 94,21% |
| <b>Nguồn vốn đương nhiên (NVĐN)</b> | 191.278.883.476   | 16,85% |
| Trong đó:                           |                   | 0,00%  |
| - Phải trả người bán                | 133.016.672.315   | 11,72% |
| - Người mua trả tiền trước          | 58.256.082.834    | 5,13%  |
| - Thuế                              | 6.128.327         | 0,00%  |

✓ Nhu cầu vốn lưu động năm 2014 của Công ty được xác định như sau:

$V\text{LĐ tăng thêm} = (DTT\ 2014 - DTT\ 2013) \times (\% TSLĐ / DTT\ 2013 - \% NVĐN / DTT\ 2013)$

$V\text{LĐ tăng thêm} = (1.300.000.000.000 - 1.135.079.426.456) \times (0.9421 - 0.1685)$

$V\text{LĐ tăng thêm} = 127.582.555.694$  đồng

✓ Để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động tăng thêm, Công ty dự kiến huy động từ các nguồn sau:

- Vốn từ phát hành thêm cổ phiếu: 100.676.120.000 VNĐ
- Vốn vay (Vay cá nhân, ngân hàng và các tổ chức khác) 26.906.435.694 VND

#### ▪ Phương án sử dụng vốn lưu động

Số tiền dự kiến thu được để bổ sung vốn lưu động sẽ được Công ty dùng để bổ sung vốn lưu động trả cho nhà cung cấp thủy sản và nhà thầu xây dựng các dự án.

#### ▪ Hiệu quả kinh doanh sau khi tăng vốn

Bảng 34: Hiệu quả kinh doanh của CTCP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang

| Chỉ tiêu                                 | Năm 2014                |                                |
|------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
|                                          | Kế hoạch<br>(triệu VND) | % tăng giảm so với năm<br>2013 |
| Vốn điều lệ (*)                          | 1.172.877               | 146%                           |
| Tổng doanh thu                           | 1.300.000               | 15%                            |
| Lợi nhuận trước thuế                     | 97.817                  | 233,98%                        |
| Lợi nhuận sau thuế                       | 80.863                  | 217,31%                        |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 6,22%                   | -                              |



| Chỉ tiêu                             | Năm 2014                |                                |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
|                                      | Kế hoạch<br>(triệu VND) | % tăng giảm so với năm<br>2013 |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ | 7,47%                   | -                              |
| Cổ tức                               | 7-10%                   | -                              |

## **VII. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

- Số vốn điều lệ tăng thêm: **596.043.000.000 đồng**
- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: **500.676.120.000 đồng**

*Bảng 35: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán*

| Mục đích                                                  | Số tiền đầu tư (đồng) |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Đầu tư vào dự án Khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5  | 250.000.000.000       |
| Đầu tư vào dự án khu dân cư thị trấn Tân Hiệp, Kiên Giang | 50.000.000.000        |
| Đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết                  | 100.000.000.000       |
| Bổ sung vốn lưu động                                      | 100.676.120.000       |

**Số tiền tối thiểu cần thu được đối với hai dự án Khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5 và Khu dân cư Thị trấn Tân Hiệp và phương án xử lý trong trường hợp không chào bán đủ số tiền tối thiểu.**

Tỷ lệ chào bán thành công đối với hai dự án Khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5, Khu dân cư thị trấn Tân Hiệp là 30% tổng số tiền dự kiến thu được sử dụng để đầu tư cho hai dự án. Cụ thể như sau:

| Mục đích                                                 | Số tiền dự kiến<br>huy động được từ<br>đợt phát hành<br>này (đồng) | Số tiền tối thiểu<br>cần huy động<br>được từ đợt chào<br>bán này (đồng) |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Đầu tư vào dự án Khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5 | 250.000.000.000                                                    | 75.000.000.000                                                          |
| Đầu tư vào dự án khu dân cư thị trấn Tân                 | 50.000.000.000                                                     | 15.000.000.000                                                          |



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

|                  |                        |                       |
|------------------|------------------------|-----------------------|
| Hiệp, Kiên Giang |                        |                       |
| <b>Tổng</b>      | <b>300.000.000.000</b> | <b>90.000.000.000</b> |

Trong trường hợp, chào bán không đủ số tiền trên cho hai dự án này, để đảm bảo việc thực hiện dự án, Công ty sẽ có phương án xử lý như sau:

- Sử dụng nguồn lợi nhuận sau thuế giữ lại, hoặc các nguồn khác để đảm bảo đủ nguồn vốn đối ứng 30%, phần còn lại sẽ vay ngân hàng dùng tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất hình thành từ vốn vay.
- Giảm vốn đầu tư của dự án, chuyển phần dự án chưa được thực hiện sang các năm tiếp theo.



**Các đối tác liên quan tới đợt chào bán**

**Tổ chức tư vấn**

---

**Công ty cổ phần Chứng khoán MB**

Điện thoại : (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601  
Địa chỉ : 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội  
Website : [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)  
Bloomberg : MBSV<GO>

**Tổ chức kiểm toán**

---

**Báo cáo tài chính 2012, 2013, 06 tháng đầu năm 2014**

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam**

Địa chỉ : Số 29 đường Võ Thị Sáu, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (08) 3820 5944 (08)3820 5947 Fax : (08) 3820 5942  
Website : [www.aascs.com.vn](http://www.aascs.com.vn)



### **VIII. Phụ lục**

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. Phụ lục 2: Điều lệ Công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết;
3. Phụ lục 3: Nghị quyết ĐHCĐ thông qua phương án phát hành cổ phiếu;
4. Phụ lục 4 : Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012, năm 2013, báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2014
5. Phụ lục 5 : Các tài liệu khác



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

I. Ngày tháng, chữ ký, đóng dấu của đại diện tổ chức phát hành, tổ chức tư vấn

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2014

Đại diện tổ chức tư vấn

Đại diện tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang

Tổng Giám đốc

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc



Trần Hải Hà



Lê Thanh Thuận

Trưởng Ban kiểm soát

Trương Công Khánh

Giám đốc tài chính

Nguyễn Hoàng Sang