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

An Duong Thao Dien

BẢN CÁO BẠCH

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

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0305087904, cấp lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 26/04/2014 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 45.../GCN do Chủ tịch Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 13 tháng 6 năm 2014)

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

SHS

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

Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, đường Hàm Nghi,
phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84-8) 62754816
Fax: (84-8) 38442194

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
Tầng 3 TT Hội nghị công đoàn, số 1 Yết Kiêu, Hà Nội
Điện thoại : (84-4) 3818 1888
Fax: (84-4) 3818 1688
Chi nhánh TP. HCM
Tầng 3, Số 236 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
Điện thoại : (84-8) 3915 1368
Fax: (84-8) 3915 1369
Chi nhánh Tp. Đà Nẵng
Số 97 Lê Lợi, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Điện thoại: (84-511) 3525 777
Fax: (84-511) 3525 777

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, đường Hàm Nghi,
phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84-8) 62752316
Fax: (84-8) 38447194

Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0305087904, cấp lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2007, thay đổi lần thứ 07 ngày 26/04/2014 do Phòng Đăng ký kinh doanh Thành phố Hồ Chí Minh cấp)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	**Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền**
Loại cổ phiếu:	**Cổ phiếu phổ thông**
Mệnh giá:	**10.000 đồng/cổ phần**
Giá bán:	**10.000 đồng/cổ phần**

Tổng số lượng chào bán: 18.199.938 cổ phần cho cổ đông hiện hữu

Tổng khối lượng vốn huy động theo dự kiến là 181.999.380.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội

Trụ sở chính: Tầng 3 TT Hội nghị công đoàn, số 1 Yết Kiêu, Hoàn Kiếm Hà Nội
Điện thoại: (84 - 4) 3818 1888
Fax: (84 - 4) 3818 1688

Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 3, Số 236 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84 - 8) 3915 1368
Fax: (84 - 8) 3915 1369

Chi nhánh Tp. Đà Nẵng

Địa chỉ: Số 97 Lê Lợi, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng
Điện thoại: (84 – 511) 3525 777
Fax: (84 – 511) 3525 777

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán Đông Á

Địa chỉ: Số 22 Phó Đức Chính, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: (84 - 4) 3715 2655
Fax: (84 - 4) 3715 2656

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 5
1. Rủi ro về kinh tế.....5
2. Rủi ro về luật pháp 6
3. Rủi ro đặc thù 7
4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng vốn từ đợt chào bán.....8
5. Rủi ro pha loãng.....9
6. Rủi ro khác.....10
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 10
1. Tổ chức phát hành 10
2. Tổ chức bảo lãnh phát hành, Tổ chức tư vấn 11
III. CÁC KHÁI NIỆM 11
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 11
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....12
2. Cơ cấu tổ chức công ty.....14
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty.....15
4. Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ, danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và những người liên quan, cơ cấu cổ đông tính đến 14/02/2014.....18
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.....21
6. Quá trình tăng vốn của Công ty 22
7. Hoạt động kinh doanh 24
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và luỹ kế đến quý gần nhất.....27
9. Vị thế của Công ty đối với các Doanh nghiệp cùng ngành 29
10. Chính sách đối với người lao động 31
11. Chính sách cổ tức.....32
12. Tình hình tài chính 33

13. Hội đồng quản trị, Ban kiểm toán, Ban tổng giám đốc và Kế toán trưởng 38
14. Tài sản 47
15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức của Công ty từ năm 2014 và căn cứ để đạt được kế hoạch 50
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....51
17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức.....52
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....52
19. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán.....52
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....52
1. Loại chứng khoán 52
2. Mệnh giá.....52
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán 52
4. Giá cổ phiếu chào bán.....52
5. Phương pháp tính giá 52
6. Phương thức phân phối (Đại lý hay bảo lãnh phát hành, tên, trách nhiệm của từng tổ chức tham gia phân phối trái phiếu) 53
7. Thời gian phân phối cổ phiếu 54
8. Đăng ký mua cổ phiếu 55
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....56
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng 56
11. Các loại thuế có liên quan.....56
12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa cổ phiếu.....56
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 57
1. Mục đích chào bán.....57
2. Phương án khả thi.....57
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN....63
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN 65
1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN 65
2. TỔ CHỨC TƯ VẤN 65
IX. PHỤ LỤC 66

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

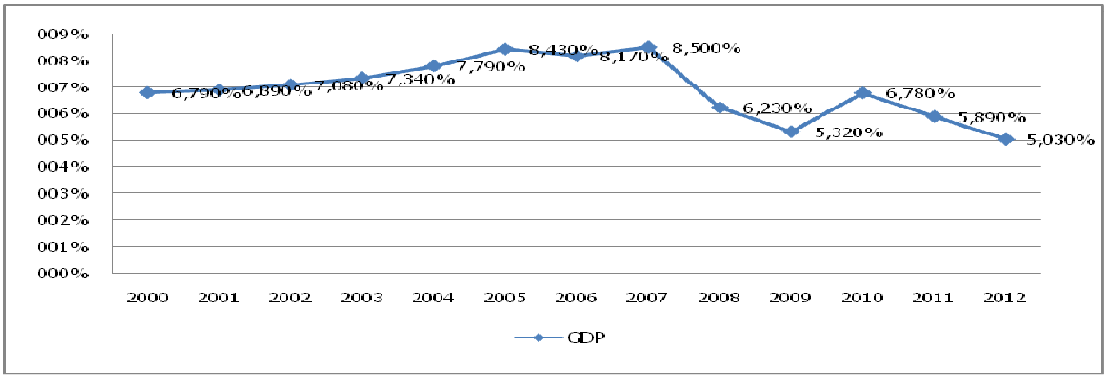
1. Rủi ro về kinh tế

❖ ***Tăng trưởng***

Thực trạng và xu hướng phát triển của nền kinh tế trong nước luôn ảnh hưởng đến sự tồn tại và phát triển của các doanh nghiệp. Khi nền kinh tế ở giai đoạn tăng trưởng cao sẽ tạo nhiều cơ hội cho doanh nghiệp phát triển. Ngược lại, khi nền kinh tế sa sút, suy thoái sẽ gây ảnh hưởng tiêu cực cho các doanh nghiệp.

Kinh tế Việt Nam trong 10 năm qua luôn đạt tốc độ tăng trưởng khá cao, năm 2003 đạt 7,3%, năm 2004 đạt 7,7%, năm 2005 đạt 8,4%, năm 2006 đạt 8,17%, năm 2007 đạt 8,48%. Tuy nhiên khủng hoảng tài chính của một số nền kinh tế lớn trong năm 2008 đã đẩy nền kinh tế thế giới vào tình trạng suy thoái, làm hẹp thị trường xuất khẩu, thị trường vốn, thị trường lao động và tác động tiêu cực tới nhiều lĩnh vực kinh tế xã hội khác của nước ta, tốc độ tăng trưởng kinh tế trong nước năm 2008 chỉ đạt 6,23% và con số này trong năm 2009 và 2010 và 2011 lần lượt là 5,32% , 6,78%, và 5,89%.

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam



Nguồn: Tổng cục thống kê

Năm 2012, tình hình kinh tế trong nước tiếp tục phải đối mặt với những khó khăn, thách thức lớn. Tăng trưởng kinh tế năm 2012 tiếp tục chậm lại (chỉ đạt 5,03%, thấp hơn chỉ tiêu năm 2011; mặt bằng lãi suất vẫn ở mức cao, tuy vậy lạm phát đã được kiềm chế xuống còn một chữ số.

Năm 2013, tuy vẫn còn nhiều khó khăn nhưng kinh tế Việt Nam đã có những biến chuyển theo hướng tích cực hơn, GDP cả năm 2013 đạt 5,52%, cải thiện đáng kể so với mức tăng 4,73% của cùng kỳ 2012.

Những khó khăn và bất ổn kinh tế trong những năm gần đây đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Mặc dù nền kinh tế đã dần thoát ra khỏi giai đoạn suy thoái, nhưng để tiếp tục tồn tại và phát triển, đòi hỏi Công ty phải luôn chủ động, nhạy bén, kịp thời có các giải pháp, biện pháp vượt qua khó khăn thách thức, tận dụng triệt để các cơ hội có được để phát triển vươn lên.

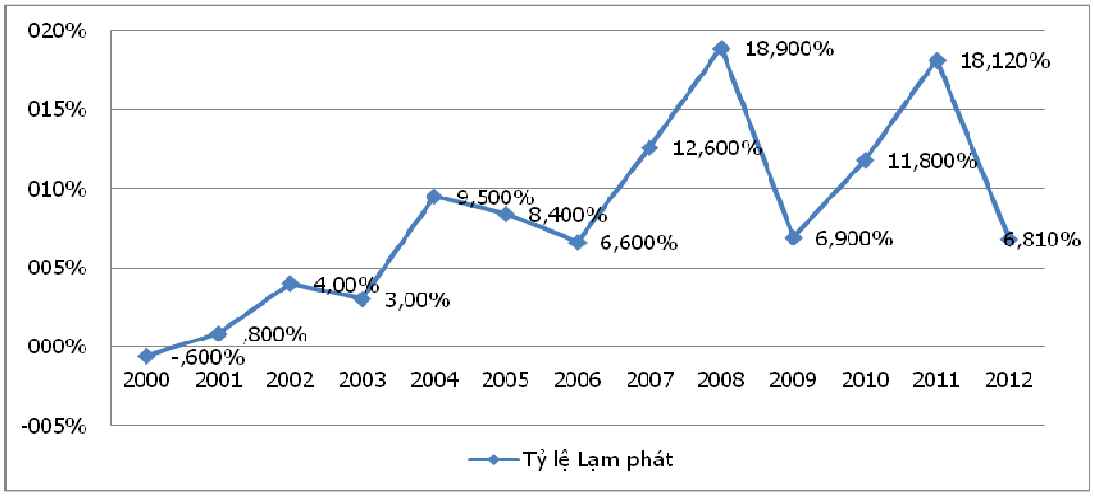
❖ ***Rủi ro lạm phát***

Chỉ số lạm phát ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thông qua các chi phí nguyên vật liệu đầu vào. Lạm phát gia tăng sẽ khiến chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty tăng cao do tăng giá nguyên vật liệu, giá nhân công,....

Mặc dù tốc độ tăng trưởng kinh tế trong những năm gần đây được duy trì ở mức ổn định, song Việt Nam cũng đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tỷ lệ lạm phát đã tăng từ 6,6% năm 2006 lên 12,6% trong năm 2007, đặc biệt năm 2008 tỷ lệ lạm phát đã tăng lên tới 18,9%. Sau khi giảm xuống 6,9% trong năm 2009, lạm phát đã tiếp tục tăng trở lại lên mức 11,8% trong năm 2010 và 18,12% năm 2011. Nhờ những nổ lực kiểm soát lạm phát của Chính phủ và Nhà nước, tỷ lệ lạm phát năm 2012 đã giảm xuống còn 6,81%.

Tính chung trong giai đoạn 2001-2012, lạm phát của Việt Nam đã tăng trung bình trên 8,8%/năm, vượt xa con số của một số quốc gia khác trong khu vực như Thái Lan (2,7%) hay Trung Quốc (2,1%).

Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam



Nguồn: Tổng cục thống kê

Theo thông báo của Tổng Cục thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2013 tăng 6,04% so với cùng kỳ năm trước, song vẫn thấp hơn mức tăng cùng kỳ năm ngoái. Trong năm 2013, cung cầu hàng hóa trong nước cơ bản ổn định, giá một số hàng hóa thiết yếu như lương thực, thực phẩm, thức ăn chăn nuôi, xi măng, ...ở mức ổn định. Theo dự báo trong năm 2014, chỉ số giá tiêu dùng ở mức 7%, tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước.

❖ ***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất xảy ra khi doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng vốn vay từ ngân hàng dẫn đến chi phí đi vay tăng ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong những năm qua lãi suất trên thị trường biến động không ngừng với nhiều những chính sách được ban hành như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Trong 6 tháng năm 2013, lãi suất huy động và cho vay đều ở xu hướng giảm mạnh. Ngân

hàng nhà nước (NHNN) đã có 3 lần điều chỉnh giảm lãi suất, ngày 26/3 giảm 1% các lãi suất chủ chốt, ngày 10/5 giảm tiếp 1% các lãi suất chủ chốt. Lãi suất huy động liên tục giảm do tín dụng tăng yếu, ngân hàng thừa vốn. Đến cuối tháng 6, lãi suất huy động kỳ hạn ngắn dao động từ 5% - 7%/năm, lãi suất kỳ hạn dài từ 7,1% - 10%/năm. Tiếp theo, trong tháng 3/2014, trần lãi suất huy động đã tiếp tục giảm thêm và đưa trần lãi suất huy động về 6%/năm, trong điều kiện như vậy, lãi suất cho vay hiện nay dao động từ 9-13% năm, thậm chí là 6%/năm tùy từng khách hàng và nhóm lĩnh vực ưu tiên.

Với thực tế như vậy, doanh nghiệp đang tạm thời giải quyết được áp lực về chi phí sử dụng vốn. Tuy nhiên, để tạo điều kiện các doanh nghiệp hoạt động ổn định, lãi suất cho vay cũng cần phải được ổn định lâu dài như hiện nay.

2. Rủi ro về luật pháp

- Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần và niêm yết trên thị trường chứng khoán, Công ty sẽ chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán, các quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
- Do Công ty hoạt động trong ngành Bất động sản nên rủi ro về các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản…. Nếu hệ thống những quy định pháp lý chưa nhất quán, điều chỉnh thường xuyên làm giảm quá trình đầu tư, thực hiện triển khai dự án và quá trình kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Năm 2012, 2013 – là năm được cho là cạnh tranh khốc liệt, thậm chí là cuộc chiến sống còn của doanh nghiệp BĐS. Hàng loạt công ty dịch vụ môi giới và cho thuê BĐS đóng cửa. Các Chủ Đầu Tư thiếu năng lực về tài chính gần như tuyên bố phá sản hoặc phải rao bán dự án.

Đối với An Dương Thảo Điền, các dự án hầu như đã hoàn tất và đem lại dòng tiền ổn định cho Công ty. Bên cạnh đó, dòng sản phẩm của Công ty là cung cấp căn hộ dịch vụ cho thuê quy mô vừa và nhỏ và biệt thự biệt lập, với đặc thù là dòng tiền dành cho dự án không lớn.

Chính vì vậy, với tiềm lực tài chính sẵn có và dòng tiền thu về từ các dự án đã hoàn thành giúp Công ty đảm bảo về vốn cho việc phát triển các dự án.

- *Rủi ro chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và tiến độ thực hiện dự án*: các doanh nghiệp trong ngành BĐS thường gặp rủi ro đối với chi phí đền bù giải phóng mặt bằng. Việc tăng giá đền bù hay những vướng mắc làm chậm tiến độ đền bù sẽ làm chậm tiến độ dự án, làm tăng chi phí và giảm lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong hoạt động xây dựng cơ bản tiếp theo giai đoạn đền bù giải tỏa, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và hiện nay đặc biệt là tình trạng giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công giữa các nhà thầu và chủ đầu tư thường mất nhiều thời gian. Do vậy, những yếu tố này đã ảnh hưởng nhất định đến kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Đối với An Dương Thảo Điền, do Công ty sở hữu 100% quỹ đất sạch nên hầu như không có rủi ro trong việc đền bù giải phóng mặt bằng. Các dự án của Công ty đã hoàn thành và đem lại dòng tiền ổn định cho Công ty. Tiến độ thực hiện dự án cũng như kế

hoạch xây dựng dự án đều được Công ty chủ động kiểm soát. Khi tình hình chưa thuận lợi, Công ty chủ động cho thuê lại các vị trí đất chưa xây dựng nhằm mang lại một phần doanh thu cho Công ty.

- *Rủi ro cạnh tranh*: các doanh nghiệp tham gia vào ngành bất động sản, doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp nước ngoài, trong những năm gần đây gia tăng mạnh mẽ, đi kèm theo đó là nguồn cung sản phẩm ra thị trường cũng gia tăng, đặc biệt là thị trường căn hộ cao cấp, văn phòng cho thuê. Đây là những rủi ro cho các công ty trong ngành bất động sản nói chung và An Dương Thảo Điền nói riêng. Tuy nhiên, An Dương Thảo Điền đã xác định hướng đi riêng của mình về dòng sản phẩm căn hộ dịch vụ cao cấp. Công ty đã thực hiện từ khâu đầu tư, xây dựng đến quản lý vận hành các dự án mà Công ty đầu tư. Bên cạnh đó, Công ty còn phát triển mạnh dịch vụ quản lý vận hành các tòa cao ốc, căn hộ dịch vụ cao cấp cho các nhà đầu tư lớn trên toàn quốc. Đây là mảng dịch vụ bị ảnh hưởng thấp nhất so với các mảng kinh doanh BĐS khác.

- *Rủi ro về tính thanh khoản:* hiện thị trường BĐS đã và đang đi vào giai đoạn sàng lọc và điều chỉnh. Thị trường bất động sản bao gồm các mảng như thị trường cho thuê văn phòng; thị trường nhà ở để bán, đất nền, biệt thự; thị trường cho thuê trung tâm bán lẻ; thị trường cho thuê căn hộ dịch vụ hầu hết đều có mức thanh khoản thấp trong tình hình hiện nay. Điều này ảnh hưởng mạnh mẽ đến tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành. Công ty phát triển mảng thị trường căn hộ dịch vụ cao cấp, đây là mảng có biến động thấp so với các mảng kinh doanh BĐS khác. Bên cạnh đó, Công ty đã có mối quan hệ chặt chẽ với các tổ chức kinh doanh quản lý BĐS có uy tín giúp sản phẩm dịch vụ của Công ty luôn đạt tỷ lệ lấp đầy cao.

- *Rủi ro về việc chi trả cổ tức:* Hoạt động trong mảng kinh doanh đặc thù là Bất động sản, An Dương Thảo Điền không tránh khỏi giai đoạn đầu tư ban đầu nhiều khó khăn, đây là thời gian Công ty phải chấp nhận chi phí giá vốn lớn nhưng doanh thu mang lại không cao, điều này ảnh hưởng trực tiếp đến cổ tức của các cổ đông Công ty. Năm 2010 và 2011, Công ty chú trọng đầu tư vào các dự án: Dự án Thảo Điền Midpoint; Dự án Glenwood Apartment; Dự án Glenwood INN. Trên căn cứ hoạt động đầu tư như vậy, Hội đồng quản trị Công ty đã trình Đại hội đồng cổ đông phương án không chi trả cổ tức trong giai đoạn này và đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua trong Nghị quyết số 010411/NQ-HĐCĐ ngày 15/4/2011 và số 010412/NQ-HĐCĐ ngày 15/4/2012. Bắt đầu từ năm 2012 trở đi, khi các dự án này mang lại doanh thu ổn định cho Công ty, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức cho các cổ đông.

4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng vốn từ đợt chào bán

Rủi ro của đợt chào bán

Nền kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng vẫn đang diễn biến phức tạp và khó lường, giá cổ phiếu hiện tại thấp nên đợt chào bán có thể gặp rủi ro không chào bán hết do các cổ đông không thực hiện quyền mua dẫn đến Công ty không thu được số tiền đúng như dự kiến để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh. Trong trường hợp này, lượng cổ phần chưa phân phối hết sẽ được xử lý theo hướng:

- Hội đồng quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá phát hành phù hợp tại thời điểm phát hành nhưng không ưu đãi hơn so với cổ đông hiện hữu. Xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.
- Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh nếu phát sinh. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty đã duy trì được mối quan hệ tín dụng tốt với ngân hàng. Do vậy, trong trường hợp thiếu hụt số vốn cần thiết, Công ty sẽ có giải pháp vay ngân hàng để đảm bảo đủ vốn cần thiết. Tuy nhiên, phương án này sẽ làm tăng chi phí tài chính và làm giảm lợi nhuận của Công ty.

  Tuy nhiên, với triển vọng tăng trưởng của Công ty thì khả năng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Công ty là rất lớn, đảm bảo sự thành công của đợt phát hành.

  Rủi ro của dự án sử dụng vốn từ đợt chào bán:

  Nền kinh tế Việt Nam sau giai đoạn khủng hoảng còn đang trên đà phục hồi và tăng trưởng chậm, chưa có nhiều bứt phá và vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro. Hai dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán của Công ty chủ yếu là xây cho khách nước ngoài thuê, việc cho thuê hết công suất hay không phụ thuộc rất lớn vào khả năng tiếp cận thị trường khách hàng nước ngoài của Công ty, đồng thời cũng phụ thuộc lớn vào sự phát triển kinh tế địa phương. Để hạn chế rủi ro không sử dụng hết công suất sau khi hoạt động, Công ty luôn chú trọng đến công tác quảng bá thương hiệu và làm tốt công tác tìm hiểu thị trường của mình.

5. Rủi ro pha loãng

Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là 18.199.938 cổ phần chiếm 50% lượng cổ phần đang lưu hành của công ty, nhà đầu tư nên lưu ý một số vấn đề sau:

- ***Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu***

  Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) bằng (=) Lợi nhuận sau thuế chia cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân. Như vậy, đợt phát hành cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng lên, ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của công ty. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu. Vì vậy, nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về vấn đề này.

- ***Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu***

  Giá của một loại hàng hóa phụ thuộc rất lớn vào cung – cầu trên thị trường của hàng hóa đó. Nếu nguồn cung lớn, cầu ít thì giá sẽ tăng và ngược lại. Giá cổ phiếu cũng không nằm ngoài quy luật trên. Đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ này của Công ty sẽ làm tăng nguồn cung cổ phiếu ra thị trường, như vậy, rủi ro bị pha loãng giá cổ phiếu có thể sẽ xảy ra làm cho giá cổ phiếu giao dịch trên thị trường giảm xuống.

Trong đợt phát hành này, HAR chào bán 18.199.938 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phần. Số cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty sau khi thực hiện chào bán sẽ tăng thêm 50% so với số cổ phiếu lưu hành hiện tại, vì vậy giá cổ phiếu sẽ được HSX điều chỉnh và ảnh hưởng đến tình hình giao dịch cổ phiếu của HAR. Cụ thể giá cổ phiếu sau khi pha loãng được tính theo công thức sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh} = \frac{\text{[Slg CP lưu hành (*) giá thị trường] (+) [Slg CP chào bán cho CĐHH (*) giá chào bán]}}{\text{Slg CP lưu hành (+) Slg CP chào bán cho CĐHH}}$$

Ví dụ tại ngày giao dịch không hưởng quyền giá cổ phiếu của Công ty là 11.000 đồng/cổ phần, thì tại không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá cổ phiếu sẽ được HSX điều chỉnh là:

Giá cổ phiếu của HAR sau khi pha loãng tính theo công thức (1):

$$\text{Giá cổ phiếu sau khi điều chỉnh giá} = \frac{36.399.875*11.000 + 18.199.938 * 10.000}{36.399.875 + 18.199.938} = 10.667 \text{ đồng/CP}$$

Như vậy, việc phát hành thêm 18.199.938 cổ phiếu sẽ làm pha loãng EPS và Giá trị cổ phiếu của Công ty.

Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như HAR sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và tăng cường, phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán.

6. Rủi ro khác

Các rủi ro khác là những rủi ro bất khả kháng không thể lường trước được như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh.v.v.. nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người do đó không tránh khỏi ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

1. Tổ chức phát hành

Ông: Nguyễn Nhân Bảo	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà: Cao Thị Bích Loan	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà: Khấu Thị Xuân Anh	Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát

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 bảo lãnh phát hành, Tổ chức tư vấn

Ông: Vũ Đức Tiến Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc

Giấy ủy quyền số 01/2014/UQ-TGĐ ngày 28/02/2014.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Đầu tư thương mại bất động sản An Dương Thảo Điền. Chúng tôi đảm bảo 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 HAR cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty	Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
ADTĐ	Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền
SHS	Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội
Đơn vị tư vấn	Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
HĐQT	Hội đồng quản trị
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
UBND	Ủy Ban Nhân Dân
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
BĐS	Bất động sản

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về Công ty

Tên gọi doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Tên viết tắt: CÔNG TY CỔ PHẦN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Logo:

Địa chỉ công ty: Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, đường Hàm Nghị, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TPHCM

Chi nhánh Công ty: 248A Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, TPHCM

Điện thoại: (84-8) 62754816

Fax: (84-8) 38442194

Website: www.adtdgroup.com

Email: info@adtdgroup.com

Vốn điều lệ: 363.998.750.000 đồng

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0305087904 do Sở Kế Hoạch & Đầu Tư TPHCM cấp lần thứ 07 ngày 26 tháng 04 năm 2014.

Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời.
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
- Vệ sinh chung nhà cửa
- Vệ sinh nhà cửa. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và tiệt trùng.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động.
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).

- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...).
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê du thuyền.
- Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản).
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương.
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa.
- Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lai dắt,đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ.
- Khai thác và thu gom than cứng (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác và thu gom than bùn (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác và thu gom than non (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác quặng sắt (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt. Chi tiết: Khai thác quặng kim loại khác khác không chứa sắt.
- Khai thác quặng kim loại quí hiếm (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác muối (Không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: chế biến quặng titan; chế biến than cứng và than non (Không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn than cứng và than non; bán buôn quặng titan (Không hoạt động tại trụ sở). Bán buôn thìa, muỗng, bát, đĩa, dụng cụ bếp. Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Bán buôn than đá, than củi (Không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương.
- Bốc xếp hàng hóa.

- Bán mô tô, xe máy.
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác.
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô.
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy.

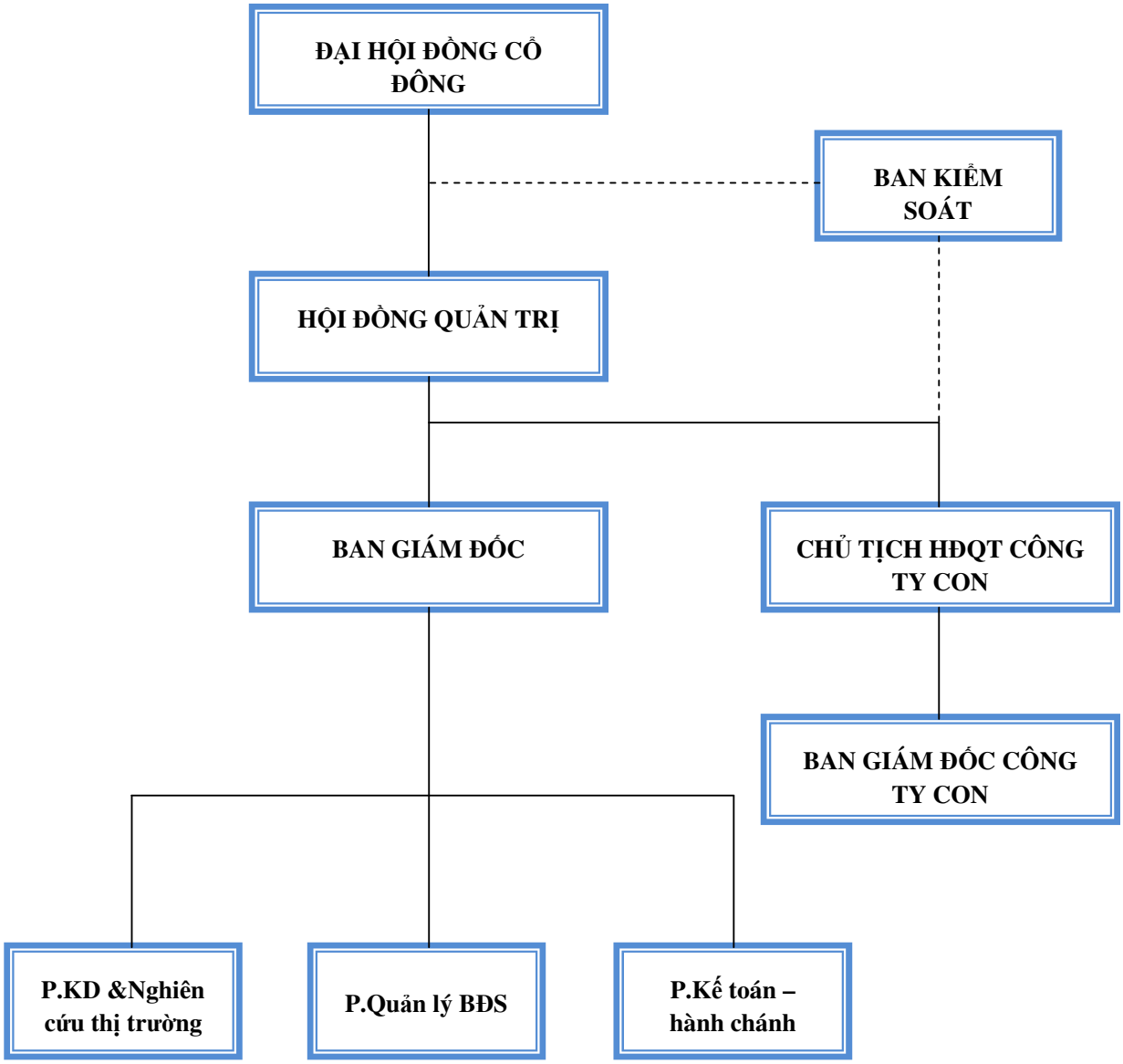
1.2. Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền được thành lập dưới hình thức là Công Ty Cổ phần vào năm 2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007249 do Sở kế hoạch & Đầu tư TPHCM cấp ngày 10/07/2007 với vốn điều lệ 32 tỷ đồng. Năm 2010, Công ty tăng vốn điều lệ từ 32 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng. Đến thời điểm hiện nay vốn điều lệ công ty là 363,998 tỷ đồng, mã số doanh nghiệp hiện nay là 0305087904.

Kể từ khi thành lập, công ty không ngừng gia tăng thêm các quỹ đất sạch, phát triển các dự án có tính khả thi và mang lại dòng tiền ổn định, hướng tới 1 doanh nghiệp phát triển BĐS chuyên nghiệp, đi đầu trong lĩnh vực dịch vụ, cho thuê, quản lý BĐS....

Công ty đã được Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh chấp thuận cho niêm yết lần đầu từ ngày 10/01/2013 và chính thức giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán từ ngày 17/01/2013.

2. Cơ cấu tổ chức công ty



3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

❖ **Đại hội đồng Cổ đông**

Đại hội đồng Cổ đông bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng Cổ đông có quyền bầu, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát. Đại hội đồng Cổ đông có quyền xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty, quyết định tổ chức lại hoặc giải thể công ty và thông qua định hướng phát triển của Công ty.

❖ **Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty gồm 5 (năm) thành viên do Đại hội đồng Cổ đông bầu hoặc miễn nhiệm. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, quản trị Công ty giữa hai kỳ Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị đại diện cho các cổ đông, có

toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Danh sách Hội đồng quản trị hiện tại như sau:

Ông Nguyễn Nhân Bảo	*Chủ tịch HĐQT*
Ông Nguyễn Gia Bảo	*Thành viên HĐQT*
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	*Thành viên HĐQT*
Ông Dương Quốc Chính	*Thành viên HĐQT*
Ông Lê Hồ Ánh	*Thành viên HĐQT*

❖ **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát bao gồm 3 (ba) thành viên, do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, kiểm tra báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Danh sách Ban kiểm soát hiện tại như sau:

Bà Khấu Thị Xuân Anh	*Trưởng BKS*
Bà Trương Thị Ngọc Yến	*Thành viên BKS*
Ông Nguyễn Công Danh	*Thành viên BKS*

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty bao gồm 1 Tổng Giám đốc, 1 Phó Tổng Giám đốc. Tổng giám đốc được Hội đồng quản trị ủy quyền, là người đại diện theo pháp luật của Công ty, điều hành mọi hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Danh sách Ban Tổng Giám đốc hiện tại như sau:

Ông Nguyễn Nhân Bảo	*Tổng Giám đốc*
Ông Dương Quốc Chính	*Phó Tổng Giám đốc*
Bà Cao Thị Bích Loan	*Kế toán trưởng*

❖ **Nhiệm vụ chức năng các phòng ban**

Phòng Kinh doanh và nghiên cứu thị trường

- Xây dựng chiến lược kinh doanh tổng thể cho Công ty
- Tìm đối tác kinh doanh
- Khai thác các dịch vụ kinh doanh sau khi dự án đầu tư đã hoàn thành
- Cung cấp các tài liệu phục vụ cho việc kinh doanh của Công ty
- Tiếp thị các ngành hàng, sản phẩm của Công ty

- Nghiên cứu đánh giá thị trường
- Xây dựng chiến lược phát triển sản phẩm và quảng bá sản phẩm
- Quản lý cập nhật thông tin website
- Là bộ phận cung cấp thông tin ra bên ngoài của Công ty

Phòng Kế toán – Hành chính

- **Phòng Tài chính Kế toán**

- Hoạch định chính sách đầu tư
- Dự toán và quản lý ngân sách
- Chính sách tài chính, huy động vốn, quan hệ ngân hàng
- Phân tích, đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh;Chính sách phân phối thu nhập
- Thực hiện các biện pháp rủi ro về tài chính, phân tích rủi ro, lập kế hoạch quản lý rủi ro
- Thực hiện các nghiệp vụ kế toán;Thực hiện công tác bảo lãnh ngân hàng
- Lập kế hoạch kinh doanh và phát triển tổng hợp cho Công ty
- Tham mưu cho ban lãnh đạo trong việc xây dựng và hoàn thiện chiến lược phát triển Công ty

- **Phòng Nhân sự - Hành chính**

- Xây dựng nội quy, quy chế làm việc
- Xây dựng chính sách, chế độ cho nhân sự
- Quản lý lao động
- Xây dựng kế hoạch phát triển nguồn nhân lực
- Đề xuất các chế độ lương thưởng
- Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần
- Quản lý bảo vệ, trang thiết bị cơ sở hạ tầng, văn phòng
- Quản lý mạng thông tin nội bộ, điều phối giao nhận văn thư, bưu phẩm
- Quản lý hồ sơ, biểu mẫu, văn phòng phẩm

Phòng Quản lý Bất động sản

- Quản lý tất cả các bất động sản thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của Công ty
- Cung cấp các tài liệu phục vụ cho việc kinh doanh của Công ty

4. Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ, danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và những người liên quan, cơ cấu cổ đông tính đến 14/02/2014

4.1 Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm góp vốn

Theo Giấy đăng ký kinh doanh cấp lần đầu ngày 10/07/2007, Cổ đông sáng lập của Công ty gồm:

STT	Tên cổ đông	CMND	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Nguyễn Gia Bảo	022014605	100 Thạch Thị Thanh, P.Tân Định, Q1, Tp HCM	160.000	50%
2	Lê Hồng Long	023419362	46 Tôn Thất Tùng, P.Bến Thành, Q.1, Tp HCM	80.000	25%
	CTCP Đầu tư và Thương Mại Long Bảo -Đại diện: Bà Trương Lê Hương	4103000779	10B Sương Nguyệt Ánh, P.Bến Thành, Q1, Tp HCM	48.000	15%
	Nguyễn Nhân Bảo	022645374	18 Lý Thái Tổ, P2, Q3, Tp HCM	32.000	10%
Tổng Cộng				**320.000**	**100,00%**

(*)Mệnh giá cổ phần: 100.000 đồng/cổ phần

Căn cứ BBH ĐHĐCĐ số 020408/QD-HĐCĐ ngày 23/04/2008 về việc thay đổi cổ đông sáng lập và theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 4103007249 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần 1 ngày 10/07/2007 và số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần 2 ngày 25/6/2010, cổ đông sáng lập chuyển nhượng như sau:

- Ông Lê Hồng Long chuyển nhượng toàn bộ số vốn góp 8 tỷ đồng, chiếm 25% vốn điều lệ cho Bà Nguyễn Thị Thanh Hương.
- CTCP Đầu tư và Thương Mại Long Bảo – Đại diện là Bà Trương Lê Hương chuyển nhượng toàn bộ vốn góp là 4,8 tỷ đồng, chiếm 15% vốn điều lệ cho Bà Nguyễn Bùi Ấu Lai

Như vậy, sau khi chuyển nhượng cổ đông mới trở thành cổ đông sáng lập của Công ty. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ sau khi chuyển nhượng như sau:

STT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Nguyễn Gia Bảo	**022014605**	100 Thạch Thị Thanh, P.Tân Định, Q1, TPHCM	160.000	50%
2	Nguyễn Thị Thanh Hương	**022595066**	384/48 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P8, Quận 3, Tp HCM	80.000	25%
3	Nguyễn Bùi Ấu Lai	**021861451**	331/1 Bis Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P7, Q3, Tp HCM	48.000	15%
4	Nguyễn Nhân Bảo	**022645374**	18 Lý Thái Tổ, P2, Q3, Tp HCM	32.000	10%
Tổng Cộng				**320.000**	**15,00%**

(*)Mệnh giá cổ phần: 100.000 đồng/cổ phần

Theo quy định tại Khoản 5, Điều 84 của Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2005, cổ đông sáng lập của Công ty bị hạn chế chuyển nhượng cổ phần đối với cổ phần phổ thông đang sở hữu trong thời hạn 3 năm kể từ ngày Công ty được đăng ký kinh doanh lần đầu (tức ngày 10/7/2007). Tính đến thời điểm hiện tại, toàn bộ số cổ phần do cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần An Dương Thảo Điền nắm giữ đã được chuyển nhượng tự do.

4.2 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần và những người có liên quan tại ngày 14/02/2014

❖ ***Cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên tại ngày 14/02/2014***

STT	Tên cổ đông	CMND	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Nguyễn Gia Bảo	022014605	100 Thạch Thị Thanh, P.Tân Định, Q1, TPHCM	2.912.000	8,00%
2	Nguyễn Nhân Bảo	022645374	18 Lý Thái Tổ, P2, Q3, TPHCM	3.436.000	9,44%
Tổng Cộng				**6.348.000**	**17,44%**

(Nguồn: Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam)

❖ ***Danh sách những người có liên quan của ông Nguyễn Nhân Bảo***

STT	Họ và tên	Quan hệ với cổ đông lớn	Số CMND	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Nguyễn Bào	Cha	023182046	0	-
2	Bùi Ấu Lăng	Mẹ	Đã mất	0	-
3	Nguyễn Bùi Ấu Lai	Chị	021861451	0	-
4	Nguyễn Thế Bảo	Anh	022014628	0	-
5	Nguyễn Quốc Bảo	Anh	022014629	0	-
6	Nguyễn Gia Bảo	Anh	022014605	2.912.000	8%
7	Nguyễn Thị Thanh Hương	Vợ	022595066	0	-
8	Nguyễn Phúc Bảo Ân	Con	Còn nhỏ	0	-
9	Nguyễn Phúc Bảo Anh	Con	Còn nhỏ	0	-
10	Nguyễn Phúc Bảo Tâm	Con	Còn nhỏ	0	-
11	Công ty CP Đào Tạo và Đầu Tư Toàn Cầu	TV HĐQT	0310630153	0	-
12	Công ty CP Đầu Tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Âu Lạc	TV HĐQT	0309445068	0	-

(Nguồn: HAR)

❖ ***Danh sách những người có liên quan của ông Nguyễn Gia Bảo***

STT	Họ và tên	Quan hệ với cổ đông lớn	Số CMND	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Nguyễn Bào	Cha	023182046	0	-
2	Bùi Ấu Lăng	Mẹ	Đã mất	0	-
3	Nguyễn Bùi Ấu Lai	Chị	021861451	0	-
4	Nguyễn Thế Bảo	Anh	022014628	0	-
5	Nguyễn Quốc Bảo	Em	022014629	0	-
6	Ông Nguyễn Nhân Bảo	Em	022645374	3.436.000	9,44%
7	Vũ Thị Bạch Tuyết	Vợ	N1429395	0	-
8	Nguyễn Gia Bảo Tri	Con	Còn nhỏ	0	-
9	Công ty CP Đầu Tư & Thương Mại Long Bảo	TV HĐQT	0302625590	0	-

Nguồn: HAR

4.3 Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 14/02/2014

STT	Cơ cấu	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	**Cổ đông là cá nhân**	**35.282.348**	**96,93%**
1.1	Cá nhân trong nước	35.166.491	96,61%
1.2	Cá nhân nước ngoài	115.857	0,32%
2	**Cổ đông là tổ chức**	**1.117.527**	**3,07%**
2.1	Tổ chức trong nước	597.527	1,64%
2.2	Tổ chức nước ngoài	520.000	1,43%
	Tổng cộng	**36.399.875**	**100,00%**

Nguồn: Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam

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

***5.1. Danh sách những công ty mẹ*:** Không có

***5.2. Danh sách những công ty con*:**

Theo Quyết định số 181113/QĐ-HĐQT, HAR thực hiện góp vốn vào CTCP Đầu tư Thương mại Ascentro với vốn góp là 51% vốn điều lệ, chi tiết:

STT	Tên Công ty	Sản phẩm chính	Giá trị vốn góp (đồng)	Tỷ lệ vốn góp của ADTĐ
1	Công ty CP Đầu tư & Thương mại Ascentro	Nông sản	25.500.000.000	51%

Đến thời điểm 31/12/2013, do tình hình tài chính và kinh doanh thực tế thì An Dương Thảo Điền mới góp được 34,77% vốn điều lệ vào CTCP Đầu tư Thương mại Ascentro.

Tuy nhiên tính đến thời điểm 31/03/2014, An Dương Thảo Điền đã thực hiện góp đủ 51% vốn vào CTCP Đầu tư Thương mại Ascenco, đồng thời HAR đã thực hiện hợp nhất Báo cáo tài chính Quý 1 với CTCP Đầu tư Thương mại Ascenco theo đúng quy định.

***5.3.* Danh sách công ty liên doanh, liên kết:**

- Công ty liên doanh: Không có
- Công ty liên kết:

STT	Tên Công ty	Sản phẩm chính	Giá trị vốn góp (đồng)	Tỷ lệ vốn góp của ADTĐ
1	Công Ty Cổ phần Đào Tạo và Đầu Tư Toàn Cầu	Giáo dục	35.280.000.000	49%

An Dương Thảo Điền bắt đầu đầu tư vào mảng hệ thống giáo dục này thông qua các cổ đông của mình từ tháng 7/2007 và chính thức trực tiếp tham gia góp vốn vào tháng 7/2012. Mặt dù mới chính thức tham gia vào hoạt động của hệ thống Trường này nhưng đây dự kiến là mảng phát triển tiềm năng và đem lại nguồn thu nhập ổn định cho các năm về sau của Công ty. Đồng thời Công ty đã lên kế hoạch dự kiến sẽ nắm toàn bộ quyền kiểm soát của hệ thống Trường trên khi thuận lợi vì mảng kinh doanh này sẽ đem lại nhiều lợi ích nhất cho Công ty khi Công ty Toàn Cầu trở thành Công ty con của An Dương Thảo Điền theo chiến lược phát triển của Công ty.

5.4 Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với HAR: Không có

6. Quá trình tăng vốn của Công ty

Năm phát hành	Các lần tăng vốn	VĐL tăng thêm (đồng)	VĐL sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn
	VĐL ban đầu	32.000.000.000		
2010	Tăng thêm	68.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
2012		250.000.000.000	350.000.000.000	
2013	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	13.889.750.000	363.998.750.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Nguồn: An Dương Thảo Điền

Dựa theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 010610/NQ/2010 ngày 10/06/2010, ngày 22/06/2010 Công ty đã thực hiện việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ 32 tỷ lên 100 tỷ đồng cho cổ đông hiện hữu (04 cổ đông) thông qua hình thức góp vốn bằng tiền mặt, chi tiết:

(i) Ông Nguyễn Gia Bảo góp **34.000.000.000** đồng.

(ii) Bà Nguyễn Thị Thanh Hương góp **17.000.000.000** đồng

(iii) Bà Nguyễn Bùi Âu Lai góp **10.200.000.000** đồng.

(iv) Ông Nguyễn Nhân Bảo góp: **6.800.000.000** đồng.

đồng thời ngày 25/06/2010 Công ty cũng đã thực hiện việc thay đổi đăng ký kinh doanh với số vốn đăng ký mới là 100 tỷ đồng. Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2010 vốn điều lệ thực góp của Công ty mới chỉ là 85 tỷ đồng. Vì vậy, trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc năm 2010 Công ty chỉ thể hiện số vốn thực góp là 85 tỷ đồng theo đúng Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Đến năm 2011 Công ty tăng đủ vốn lên 100 tỷ đồng theo đúng quyết định tăng vốn, phù hợp với đăng ký kinh doanh.

Dựa theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 010712/NQ/2012 ngày 30/07/2012, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 020712/NQ/2012 ngày 31/07/2012 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 04 ngày 02/08/2012, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (gồm 4 cổ đông) tăng vốn từ 100 tỷ đồng lên 350 tỷ đồng thông qua hình thức góp vốn bằng tiền mặt (63.012.500.000 đồng) và bằng tài sản là quyền sử dụng đất (186.987.500.000 đồng), chi tiết:

(v) Bà Nguyễn Thị Thanh Hương góp **62.500.000.000** đồng theo 2 hình thức:

+ Góp bằng quyền sử dụng đất theo thông tin bất động sản và giá trị định giá tại chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá số 53/2012/CTTĐG-CIMEICO ngày 20/07/2012, số tiền tương đương: 62.100.000.000 đồng.

+ Góp bằng tiền mặt: 400.000.000 đồng.

(vi) Ông Nguyễn Gia Bảo góp **125.000.000.000** đồng theo 2 hình thức:

+ Góp bằng tài sản là bất động sản theo ghi nhận tại chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá số 54/2012/CTTĐG-CIMEICO và số 55/2012/CTTĐG-CIMEICO ngày 20/07/2012, số tiền tương đương: 64.700.000.000 đồng và 60.187.500.000 đồng.

+ Góp bằng tiền mặt: 112.500.000 đồng.

(vii) Ông Nguyễn Nhân Bảo góp: **25.000.000.000** đồng bằng tiền mặt.

(viii) Bà Nguyễn Bùi Ấu Lai góp: **37.500.000.000** đồng bằng tiền mặt.

Đến ngày 6/11/2012, Công ty đã đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng có vốn điều lệ trên 10 tỷ đồng và trên 100 cổ đông nên đã đăng ký công ty đại chúng và được chấp thuận theo công văn số 4300/UBCK-QLPH ban hành ngày 06/11/2012 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Ngày 17/01/2013 Công ty chính thức đưa cổ phiếu vào giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là HAR theo Quyết định niêm yết số 06/2013/QĐ-SDGHCM cấp ngày 10/01/2013 của Sở Giao dịch Chứng khoán TPHCM.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 010413/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2013, đồng thời được sự chấp thuận của UBCKNN tại văn bản số 4540/UBCK-QLPH ngày 08/08/2013, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ là 4%. Sau khi thực hiện chi trả số cổ tức này, vốn điều lệ của Công ty đã tăng từ 350 tỷ đồng lên 363,99875

tỷ đồng. Công ty đã thực hiện báo cáo hoàn tất quá trình tăng vốn với Ủy ban chứng khoán Nhà nước tại văn bản số 190713-1/CV-ADTĐ ngày 19/07/2013.

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

❖ **Sản phẩm dịch vụ chính**

Hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê căn hộ dịch vụ là hoạt động nền tảng của Công ty từ khi thành lập cho đến nay. Công ty chuyên về đầu tư xây dựng các dự án bất động sản cơ sở lưu trú như căn hộ dịch vụ cao cấp, khách sạn... Sau khi dự án hoàn tất sẽ được An Dương Thảo Điền vận hành, quản lý cho thuê hoặc kinh doanh.

Với nhiều năm kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực đầu tư, quản lý và vận hành các dự án bất động sản của Ban lãnh đạo Công ty, An Dương Thảo Điền đã và đang tạo dựng được vị thế của mình trên thị trường như một nhà đầu tư và quản lý chuyên nghiệp. Hiện nay ngoài các dự án của Công ty tập trung chủ yếu tại địa bàn Tp.Hồ Chí Minh, Công ty còn dự kiến mở rộng hoạt động kinh doanh sang các tỉnh khác như: Vũng Tàu, Hà Nội hay Hải Phòng

Ngoài ra Công ty còn đa dạng hóa các đối tượng khách hàng: từ việc chuyên phục vụ cho khách hàng nước ngoài (Âu, Mỹ) đã chuyển qua phục vụ thêm cho các khách hàng trong nước có nguồn thu nhập tương đối ổn định bằng các dự án chiến lược trong tương lai như : chuỗi Boutique Hotel, căn hộ cao cấp cho thuê giá tương đối phù hợp cho từng đối tượng.

- **Các dự án của Công ty hiện đang làm Chủ đầu tư - Quản lý – Vận hành:**
  - Thảo Điền Midpoint Villas – giai đoạn 1 – Q2
  - Glenwood Apartment - Q2
  - Glenwood INN - Q2
  - Trường Quốc tế Việt Mỹ - Q. Phú Nhuận
- **Các dự án chiến lược của Công ty trong thời gian tới:**
  - Hoàn thiện dự án Midpoint Court - Q2, HCM giai đoạn 2
  - Glenwood Residence - Q2
  - Dự án Biển Long Sơn – Hồ Tràm
  - Chuỗi Boutique Hotel
  - Khu biệt thự liền kề Long Phước Quận 9

❖ **Giá trị dịch vụ qua các năm**

Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2012 –2013

DT từ các nhóm sản phẩm, dịch vụ	2012		2013		
	Giá trị (Đồng)	% trong DT	Giá trị (Đồng)	% trong DT	Tăng/giảm so với 2012 (%)
DT cung cấp dịch vụ cho thuê	3.645.637.218	5,95%	3.386.928.658	4,66%	-7,10%
Doanh thu kinh doanh BĐS – Nhà đất	52.832.760.366	86,23%	60.627.327.273	83,34%	14,75%
Doanh thu kinh doanh VLXD	-		1.731.444.604	2,38%	-
Doanh thu tài chính	500.000.000	0,82%	6.991.898.865	9,61%	1298,38%
Doanh thu khác	4.290.207.362	7,00%	5.040.620	0,01%	-99,88%
Tổng DT	**61.268.604.946**	**100,00**	**72.742.640.020**	**100,00%**	**18,73%**

Nguồn: HAR

Doanh thu chính của Công ty năm 2012, 2013 chủ yếu đến từ mảng kinh doanh bất động sản – nhà đất, mảng chiếm tới hơn 80% tổng doanh thu. Mảng cung cấp dịch vụ cho thuê chưa đóng góp nhiều vào tổng doanh thu của Công ty do hiện nay Công ty vẫn đang trong quá trình đầu tư các dự án, dự kiến từ cuối năm 2014, mảng này sẽ đóng góp nhiều hơn vào tổng doanh thu của Công ty.

Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2012 –2013

Lợi nhuận gộp từ các nhóm sản phẩm, dịch vụ	2012		2013		
	Giá trị (Đồng)	% trong DT	Giá trị (Đồng)	% trong DT	Tăng/giảm so với 2012 (%)
Cung cấp dịch vụ cho thuê	3.645.637.218	5,95%	2.499.627.396	3,44%	-31,44%
Kinh doanh BĐS – Nhà đất	8.534.616.702	13,93%	20.599.218.590	28,32%	141,36%
Kinh doanh VLXD	-	0,00%	63.357.630	0,09%	-
Hoạt động tài chính	(300.890.042)	-0,49%	(947.727.687)	-1,30%	214,97%
Khác	4.278.244.028	6,98%	(29.813.140)	-0,04%	-100,70%
Tổng cộng	**16.157.607.906**	**26,37%**	**22.184.662.789**	**30,50%**	**37,30%**

Nguồn: HAR

7.2. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của HAR

Đối với các ngành nghề truyền thống thì Công ty tiếp tục với mô hình kinh doanh và quản lý bất động sản ("BĐS") như hiện nay, đồng thời tập trung phát triển các dự án trọng điểm mà Công ty đang là chủ đầu tư nhằm mở rộng quy mô, cũng như đa dạng hóa các đối tượng khách hàng, góp phần làm gia tăng giá trị thương hiệu An Dương Thảo Điền, mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

Ngoài ra Công ty còn dự kiến mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực mua bán nông sản để mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư lâu dài.

TT	Tên dự án Công ty đã và đang quản lý và đầu tư
I	**Bất động sản**
1	Dự án Thảo Điền Midpoint – Quận 2 – giai đoạn 1
2	Dự án Glenwood Apartment – Q2
3	Dự án Glenwood INN - Q2
4	Dự án Midpoint Court – Quận 2 – giai đoạn 2
5	Glenwood Residence
6	Chuỗi Boutique Hotel
7	Dự án biển Long Sơn – Hồ tràm
8	Khu biệt thự liền kề Long Phước Quận 9

Với phương châm hoạt động an toàn, chất lượng, hiệu quả. Trong những năm qua HAR đã thực hiện hiệu quả hoạt động marketing theo đặc thù riêng của doanh nghiệp. Đến nay sản phẩm và dịch vụ của HAR đã có thương hiệu riêng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty luôn quan tâm duy trì và phát triển hệ thống khách hàng thuê căn hộ đang có.
- Uy tín có vai trò quyết định trong mọi nỗ lực Marketing. Vì vậy, việc triển khai thành công, đúng hạn các hợp đồng đã ký là một trong những cách Marketing tốt nhất cho Công ty.
- Sản phẩm của Công ty được tiếp thị và phân phối qua các kênh như: Công ty CB Richard Ellis Việt Nam, Công ty Sothebys Việt Nam, Công ty Knight Frank Việt Nam là một trong những nhà môi giới và tư vấn bất động sản hàng đầu tại Việt Nam và trên thế giới.
- Bên cạnh đó, An Dương Thảo Điền chú trọng phát triển mạng lưới đặt phòng online (www.agoda.com, www.booking.com).
- Thông qua hệ thống đại lý, công ty môi giới uy tín tại từng địa bàn và cộng đồng người nước ngoài tại VN.

Đặc thù kinh doanh của Công ty là kinh doanh Bất động sản, thị trường này hiện nay vẫn được đánh giá là còn nhiều khó khăn, tuy nhiên kết quả kinh doanh của Công ty đã khẳng định được sự hiệu quả của các dự án mà Công ty đã triển khai thực hiện và đưa vào khai thác. Công ty có lợi nhuận dương trong năm 2012, 2013, mặc dù không cao. Công ty đánh giá, trong thời gian tới thị trường bất động sản sôi động hơn, các dự án của Công ty đưa vào khai thác cuối năm 2014, đầu năm 2015 sẽ mang lại nguồn doanh thu cao và ổn định cho Công ty.

7.3. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo của Công ty

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

7.4. Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Các hợp đồng lớn đang thực hiện

TT	Số hợp đồng	Khách hàng	Sản phẩm	Trị giá hợp đồng (đồng)	Thời gian thuê
01	GA201002/2013	Công Ty TNHH MORITO Việt Nam	Cho thuê căn hộ	113.400.000	6 tháng
02	GA402001/2013	Công Ty MHE-DEMAG Việt Nam	Cho thuê căn hộ	114.210.000	6 tháng
03	GA301001/2013	Công Ty TNHH VSL Việt Nam	Cho thuê căn hộ	63.450.000	4 tháng
04	GA501002/2013	Công Ty TNHH PEGASUS - SHIMAMOTO AUTO PARTIS Việt Nam	Cho thuê căn hộ	195.241.200	12 tháng
05	GA401002/2013	Công Ty TNHH HUADA (Việt Nam)	Cho thuê căn hộ	473.784.000	24 tháng
06	TM243/11/2012/ 001	E KHART DUTZ	Cho thuê căn hộ	1.001.760000	24 tháng

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và luỹ kế đến quý gần nhất

8.1. Kết quả hoạt động kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012, 2013, Quý I/2014

Chỉ tiêu	2012		2013		Quý I/2014 (Đồng)
	Giá trị (Đồng)	±so với 2011	Giá trị (Đồng)	±so với 2012	
Tổng giá trị tài sản	449.908.605.686	123%	420.543.027.025	-6,53%	455.825.829.841
Doanh thu thuần	32.721.344.580	116%	43.750.701.155	33,71%	27.812.098.334
Tổng doanh thu	61.268.254.946	199,48%	72.742.640.020	18,73%	28.003.958.902
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.237.487.315	-78%	8.774.203.697	609,03%	7.143.825.975
Lợi nhuận khác	11.051.797.032	526%	7.589.454.523	-31,33%	-
Lợi nhuận trước thuế	12.289.284.347	68%	16.363.658.220	33,15%	7.143.825.975
Lợi nhuận sau thuế	10.226.159.587	86%	12.317.754.628	20,45%	5.572.184.260
Tỷ lệ trả cổ tức	4% *(Đã chi trả trong năm 2013)*	-	3% *(Dự kiến chi trả trong năm 2014)*	-	-

Báo cáo tài chính độc lập năm 2012, 2013 đã kiểm toán, Báo cáo hợp nhất quý I/2014 của HAR

Công ty bắt đầu thành lập từ năm 2007, sau 3 năm Công ty đã có những bước tăng trưởng khá mạnh. Năm 2010, vốn điều lệ Công ty tăng từ 32 tỷ đồng 2013 là 363,998 tỷ đồng. Doanh thu năm 2012 đạt 32,7 tỷ đồng, tăng 116% so với cả năm 2011. Lý do là bắt đầu từ năm 2010, dự án của Công ty đã hoàn thành và đi vào khai thác như dự án Glenwood Aparment và Glenwood INN tại quận 2. Sau năm 2010, dự án Thảo Điền Midpoint Villas hoàn tất và có thể bán. Do đó, năm 2012, 2013 cả doanh thu và lợi nhuận của Công ty đều tăng mạnh do bán 9 căn biệt thự tại dự án Thảo Điền Midpoint. Đặc thù hoạt động kinh doanh của Công ty là xây căn hộ để cho thuê và bán khi có khách hàng. Trong khi đó, mảng cho thuê căn hộ dịch vụ cao cấp cho các đối tượng nước ngoài làm ăn và sinh sống lâu dài tại Việt Nam cũng còn tăng trưởng cao và mức biến động ít. Chính vì vậy, yếu tố kinh doanh của thị trường bất động sản bị suy giảm trong thời gian qua ảnh hưởng không nhiều đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

8.2.1. Thuận lợi

- Những chính sách mở rộng hơn, tạo điều kiện thuận lợi cho người nước ngoài và Việt kiều mua nhà và đất ở trong nước đang được thực thi có thể giúp thị trường có thêm nhiều đối tượng khách hàng có tiềm lực tài chính, có nhu cầu sở hữu BĐS thực sự, điều này sẽ giúp thị trường có tính ổn định và phát triển bền vững, giảm thiểu các yếu tố đầu cơ gây bất ổn và rủi ro. Đây cũng là điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp kinh doanh trong ngành bất động sản.
- Công ty được thành lập từ những cổ đông sáng lập có kinh nghiệm trong các lĩnh vực cho thuê căn hộ cao cấp, và đã gặt hái được nhiều thành công trên thị trường từ nhiều năm qua. Chính vì vậy, phân khúc kinh doanh của công ty có tính thanh khoản cao và với lợi thế các dự án đều do Công ty sở hữu nên Công ty có lợi thế chủ động trong việc xây dựng các sản phẩm dịch vụ và chương trình bán hàng phù hợp.

8.2.2. *Khó khăn*

- Thị trường BĐS hiện nay vẫn đang diễn biến phức tạp, ngoài tầm dự báo, kiểm soát, lên xuống thất thường do sự tác động của tình hình chung của nền kinh tế và các chính sách vĩ mô của Nhà nước
- Mặc dù phân khúc thị trường căn hộ dịch vụ cho thuê và biệt thự cao cấp không giảm sâu so với các phân khúc cho thuê văn phòng hoặc phân khúc khác nhưng giá cũng bị giảm nhẹ theo xu hướng chung của thị trường
- Hiện nay nền kinh tế vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc, lạm phát tăng cao, sản xuất công nghiệp đình trệ và mặt bằng lãi suất vẫn còn cao từ đó ảnh hưởng đến ngành bất động sản nói chung và công ty nói riêng.
- Cạnh tranh trên thị trường BĐS ngày càng gay gắt không chỉ xảy ra giữa các nhà đầu tư trong nước mà còn xảy ra giữa nhà đầu tư trong nước với nhà đầu tư nước ngoài có tiềm lực lớn về vốn và bề dày kinh nghiệm

9. Vị thế của Công ty đối với các Doanh nghiệp cùng ngành

9.1 Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp trong ngành

Với lợi thế về kinh nghiệm quản lý và vị trí phù hợp với phân khúc hoạt động của mình, Công ty hiện là một trong những đơn vị dẫn đầu trong thị trường cho thuê căn hộ (hay còn gọi là thị trường căn hộ dịch vụ) phân khúc B & B+ (cao cấp và trung bình).

Sản phẩm có chất lượng cao và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản chuyên nghiệp mang thương hiệu Glenwood của Công ty đã và đang khẳng định được uy tín và tầm nhìn của Công ty trong lĩnh vực xây dựng - quản lý - vận hành và kinh doanh bất động sản tại thị trường Việt Nam. Các căn hộ dịch vụ cho thuê của Công ty luôn có tỷ lệ lấp đầy trên 90% tại địa bàn Thảo Điền, Quận 2.

Thị trường căn hộ dịch vụ là thị trường ít bị ảnh hưởng tiêu cực của khủng hoảng kinh tế và suy thoái trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong đó phân khúc B & B+ vẫn có tăng trưởng dù không nhiều. Tuy nhiên hiện nay phân khúc này bắt đầu vấp phải cạnh tranh ngày càng gay gắt hơn từ các "căn hộ mua để cho thuê lại" do sự khó khăn của thị trường căn hộ bán làm phát sinh sản phẩm mua để cho thuê lại. Để khẳng định thương hiệu của Công ty, An Dương Thảo Điền đã không ngừng nâng cao chất lượng và cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp cho khách hàng. Hiện tại thương hiệu An Dương Thảo Điền trong mảng căn hộ cho thuê được các cộng đồng người nước ngoài biết đến và xem như là một trong những chọn lựa ưu tiên khi đến Việt Nam làm việc và sinh sống. Ngoài ra, Công ty cũng sẽ đa dạng hóa khách hàng và hướng đến đối tượng khách hàng là người Việt có thu nhập khá, ổn định và phát triển sản phẩm Nhà hàng, khách sạn.

9.2 Triển vọng ngành

Nhiều chuyên gia trong ngành bất động sản nhận định diễn biến kinh doanh của ngành vẫn sẽ tiếp tục đối diện với nhiều khó khăn khi: (1) Nhu cầu mua nhà của người dân vẫn sẽ đứng ở mức thấp do thu nhập chưa có sự khởi sắc, trong khi áp lực tăng chi phí sinh hoạt vẫn ở mức

cao, và niềm tin vào các doanh nghiệp bất động sản giảm sút; (2) Cạnh tranh của các dự án nhà giá rẻ tăng cao hơn khi nhiều doanh nghiệp trong ngành cũng đang đổ xô phát triển những dự án này khiến nguồn cung tăng cao.

Tuy nhiên, thị trường bất động sản cũng được hỗ trợ bởi một số yếu tố:

- **Gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng:** Mặc dù gói hỗ trợ này đã được triển khai trong suốt năm 2013 nhưng lại chưa phát huy được hiệu quả. Theo số liệu mới nhất được Ngân hàng Nhà nước công bố, tính đến ngày 30/11, các ngân hàng đã cam kết cho vay đối với 1,256 khách hàng với tổng số tiền 1,562 tỷ đồng, và giải ngân gói 30,000 tỷ đồng này chưa đạt 2% tổng nguồn vốn. Hiện Chính phủ cũng như Bộ Xây dựng đang thực hiện nhiều biện pháp để thúc đẩy gói hỗ trợ này hoạt động hiệu quả hơn trong thời gian tới.
- **Kỳ vọng từ hoạt động mua bán nợ của VAMC.** Cuối năm 2013, VAMC đã tích cực triển khai việc mua nợ xấu tại nhiều ngân hàng. Được biết trong năm 2014, VAMC sẽ bắt đầu triển khai việc xử lý số nợ xấu mua được, trong đó có việc xem xét bán nợ xấu. Hiện có nhiều tổ chức nước ngoài đang muốn mua lại những khoản nợ xấu này từ VAMC. Với 2/3 nợ xấu được mua liên quan đến bất động sản thì việc bán thành công các khoản nợ xấu này cho thấy: (1) Các tổ chức nước ngoài cũng đang kỳ vọng vào sự hồi phục trở lại của thị trường bất động sản Việt Nam trong tương lai gần; (2) Giúp thu hút nguồn vốn của các tổ chức nước ngoài chảy vào thị trường bất động sản; (3) Giúp nâng cao niềm tin của các nhà đầu tư trong nước, đây được coi là yếu tố ảnh hưởng đến dòng tiền đầu tư vào thị trường bất động sản.
- **Người nước ngoài sẽ được mua nhà:** Dự thảo luật Nhà ở sửa đổi được Chính phủ bàn thảo trong phiên họp về xây dựng pháp luật ngày 25/12/2013. Theo đó, Thủ tướng đồng ý xem xét mở quy định cho đối tượng nước ngoài được mua nhà ở Việt Nam theo hạn định. Mặc dù chưa được thông qua nhưng đây rõ ràng là thông tin khá tích cực cho ngành, khi giúp gia tăng nhu cầu thị trường cũng như khuyến khích dòng vốn nước ngoài chảy vào thị trường bất động sản Việt Nam.

Theo các chuyên gia trong lĩnh vực bất động sản, cùng với đà phục hồi của nền kinh tế, lãi suất cho vay ổn định, thị trường sẽ không thể quay lại thời điểm đỉnh cao và bùng nổ như giai đoạn 2005-2007 nữa mà thay vào đó là sự tăng trưởng chậm nhưng ổn định và vững chắc hơn.

Đối với mảng bất động sản cho thuê, lực hút từ mảng cho thuê ngày càng lớn, bởi lý do nhập cư lao động về các thành phố lớn như Hà Nội và TP Hồ Chí Minh chưa bao giờ giảm, lượng người nước ngoài tới lao động và cư trú dài hạn (trên 6 tháng) tại Việt Nam gia tăng từng ngày, do chính sách mở cửa cho người nước ngoài thông thoáng hơn; đặc biệt, nhiều chủ đầu tư cơ cấu lại dự án theo hướng cho thuê – thêm nhiều lựa chọn cho khách hàng. Hơn nữa, Việt Nam đang khuyến khích các nhà đầu tư đầu tư xây dựng các căn hộ dịch vụ để cho thuê, thuê mua nhằm tạo cho những khách hàng có nhu cầu thực sự về nhà ở nhưng chưa có điều kiện để sở hữu nhà ở.

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 trên thế giới

Với tình hình triển khai các dự án hiện tại cùng với chiến lược kinh doanh trong tương lai, chủ yếu là đầu tư xây dựng căn hộ dịch vụ để bán và cho thuê cho thấy định hướng phát triển của Công ty phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của nhà nước và thế giới .

10. Chính sách đối với người lao động

10.1 Số lượng, cơ cấu lao động của Công ty

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển lâu dài và bền vững của Công ty, do vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn, tay nghề cao, tác phong phục vụ chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính đến ngày 31/12/2013, số lượng cán bộ nhân viên của Công ty là 59 người.

Lao động	Số lượng	Tỷ lệ
Phân theo trình độ chuyên môn	**59**	**100,00%**
Đại học và Trên đại học	15	25,4%
Cao đẳng	7	11,9%
Trung cấp và sơ cấp	17	28,8%
Lao động phổ thong	20	33,9%
Phân theo thời hạn hợp đồng	**59**	**100,00%**
Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	6	10,2%
Hợp đồng không xác định thời hạn	20	33,9%
Hợp đồng lao động có thời hạn từ 1-3 năm	8	13,6%
Lao động hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	25	42,4%

(Nguồn : HAR)

10.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

❖ **Chính sách tuyển dụng và đào tạo**

– Ngay sau khi thành lập và hoạt động theo mô hình của công ty cổ phần, HAR đã nghiên cứu, xây dựng và ban hành Quy chế Tuyển dụng riêng của Công ty nhằm tuyển dụng và giữ được cán bộ có kinh nghiệm, chuyên môn nghiệp vụ giỏi, tay nghề cao và đam mê công việc phù hợp với yêu cầu công việc, đảm bảo đáp ứng đủ về số lượng, chất lượng (năng lực, kỹ năng...) để cùng HAR nâng cao năng lực kinh doanh.

- Đối với đào tạo: Ngoài việc tổ chức đào tạo tại chỗ, vừa làm vừa học qua thực tế công việc HAR còn tạo mọi điều kiện thuận lợi, cần thiết để Người lao động được tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn, dài hạn,...nhằm không ngừng nâng cao trình độ về chuyên môn, kỹ thuật, nghiệp vụ... năng lực cạnh tranh, thực hiện tốt chính sách chất lượng và mục tiêu chất lượng lao động của Công ty.

❖ **Chính sách tiền lương**

- Trích nộp BHXH, BHYT, BH thất nghiệp và các quyền lợi của người lao động theo đúng luật.
- Thực hiện đúng chế độ lương, thưởng các dịp lễ Tết cho cán bộ công nhân viên, thăm hỏi cán bộ công nhân viên và gia đình khi bị đau ốm hoặc chuyện vui, buồn kịp thời.
- Xây dựng quỹ lương, thưởng, hệ thống tiêu chuẩn chức danh và chính sách nhân viên gắn liền với năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc của người lao động, đảm bảo cạnh tranh với các công ty trong cùng ngành nhằm khuyến khích người lao động phát huy tính chủ động và sáng tạo trong công việc.
- Ngoài những quyền lợi được quy định trong Bộ Luật lao động, người lao động còn được hưởng nhiều đãi ngộ dưới các hình thức như du lịch, nghỉ mát, trợ cấp thai sản…

11. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, chính sách phân phối cổ tức sẽ do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định, theo đó:

- Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp của mình vào Công ty.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị căn cứ trên hiệu quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của năm tới.

Hoạt động trong mảng kinh doanh đặc thù là Bất động sản, giai đoạn đầu tư ban đầu nhiều khó khăn, đây là thời gian Công ty phải chấp nhận chi phí giá vốn lớn nhưng doanh thu mang lại không cao, điều này ảnh hưởng trực tiếp đến cổ tức của các cổ đông Công ty Năm 2010 và 2011, Công ty chú trọng đầu tư vào các dự án Dự án Thảo Điền Midpoint; Dự án Glenwood Apartment; Dự án Glenwood INN. Trên căn cứ hoạt động đầu tư như vậy, Hội đồng quản trị Công ty đã trình Đại hội đồng cổ đông phương án không chi trả cổ tức trong giai đoạn này và

đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua trong Nghị quyết số 010411/NQ-HĐCĐ ngày 15/4/2011 và số 010412/NQ- HĐCĐ ngày 15/4/2012.

Năm 2012, Công ty bắt đầu có doanh thu ổn định, ĐHĐCĐ thường niên năm 2013 của Công ty đã thông qua mức chi trả cổ tức là 4% bằng cổ phiếu tại Nghị quyết số 010413/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2013. Đồng thời được sự chấp thuận của UBCKNN tại văn bản số 4540/UBCK-QLPH ngày 08/08/2013, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ là 4%. Sau khi thực hiện chi trả số cổ tức này, vốn điều lệ của Công ty đã tăng từ 350 tỷ đồng lên 363,99875 tỷ đồng. Công ty đã thực hiện báo cáo hoàn tất quá trình tăng vốn với Ủy ban chứng khoán Nhà nước tại văn bản số 190713-1/CV-ADTĐ ngày 19/07/2013.

Tại Đại hội thường niên 2014, Đại hội đồng cổ đông Công ty cũng đã thực hiện thông qua việc chi trả cổ tức năm 2013 cho cổ đông hiện hữu là 3% bằng cổ phiếu. Việc chi trả này được ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện trong thời gian tới.

12. Tình hình tài chính

12.1 Vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Nguồn vốn của Công ty tại thời điểm 31/12/2013 và 31/03/2014 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2013	31/03/2014
- Vốn điều lệ	363.998,7	363.998,7
- Vốn chủ sở hữu	378.531,0	384.101,1
- Tổng nguồn vốn kinh doanh	420.543,0	455.825,8

Vốn điều lệ và vốn kinh doanh đã được Công ty triệt để sử dụng một cách hợp lý cho các hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư xây dựng mới các dự án.

12.2 Trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25/4/2013, Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (Thông tư 45) hướng dẫn việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định trong doanh nghiệp thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 (Thông tư 203). Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/06/2013 và được áp dụng từ năm tài chính 2013. Theo quy định tại Thông tư 45, nguyên giá tài sản phải có giá trị trị từ 30.000.000 VND trở lên mới được coi là tài sản cố định, thay vì 10.000.000 VND trở lên như quy định tại Thông tư 203. Trong năm, Công ty đã áp dụng phi hồi tố Thông tư 45. Theo đó đối với các tài sản cố định Công ty đang theo dõi và quản lý theo Thông tư 203, nay không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá tài sản cố định theo quy định tại Thông tư 45, thì giá trị còn lại của các tài sản này được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, thời gian phân bổ không quá 3 năm kể từ ngày 10/06/2013.

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

Nhà cửa vật kiến trúc:	06 - 45 năm
Máy móc thiết bị:	08 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm.

12.3 Mức thu nhập bình quân

Mức thu nhập bình quân hiện tại đối với cán bộ nhân viên của Công ty như sau:

Nguồn vốn	2012	2013
Mức thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	6.507.000	7.600.000

Nguồn: HAR

So với các đơn vị cùng ngành trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, mức thu nhập của cán bộ công nhân viên của Công ty là hợp lý.

12.4 Thanh toán các khoản nợ

Công ty thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào các báo cáo kiểm toán năm 2012-2013, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

Đến thời điểm 31/03/2014 các khoản nợ đến hạn luôn được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc khế ước tiền vay. Công ty hiện không có khoản nợ quá hạn. Công ty không có khoản nợ nào với các Thành viên Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng, cổ đông lớn và những người có liên quan và ngược lại.

12.5 Các khoản phải nộp theo luật định

Tính đến thời điểm 31/03/2014, Công ty luôn thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nhà nước.

Các mức thuế suất đang áp dụng:

- Nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nhà nước.
- Các mức thuế suất đang áp dụng: thuế VAT đối với các ngành hàng kinh doanh: 10%; thuế thu nhập doanh nghiệp: 25% tổng thu nhập chịu thuế.

12.6 Trích lập các quỹ

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, việc trích lập, sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành. Trong năm 2010, 2011 Công ty chưa

tiến hành trích lập các quỹ là do các năm này Công ty đang trong giai đoạn đầu tư các dự án trọng điểm, chi phí cao mà doanh thu thu được lại thấp, điều này đã được các cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 010411/NQ-HĐCĐ ngày 15/4/2011 và số 010412/NQ-HĐCĐ ngày 15/4/2012.

Năm 20112, 2013, dù lợi nhuận sau thuế của Công ty khả quan, tuy nhiên Đại hội đồng cổ đông cũng đã thông qua tại phiên họp thường niên việc không trích lập các quỹ mà dùng lợi nhuận chưa phân phối để chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, qua đó nâng vốn điều lệ của Công ty, phục vụ mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty.

12.7 Tổng dư nợ vay

Dư nợ vay ngắn hạn tính đến thời điểm 31/03/2014: Công ty không có các khoản nợ ngắn hạn ngân hàng tính đến 31/03/2014.

Dư nợ vay dài hạn tính đến thời điểm 31/03/2014:

Đơn vị tính: đồng

TT	Số khế ước	Dư nợ đến 31/12/2012	Dư nợ đến 31/12/2013	Dư nợ đến 31/03/2014	Kỳ hạn	Lãi suất (%/năm)
01	Ngân hàng TMCP Á Châu	60.588.824.561	12.438.006.002	12.420.072.650	3 năm	12-13,5%
02	Ngân hàng TMCP VPBank	17.916.900.000	23.629.000.000	28.907.000.000	2 năm	11 - 13%
	Tổng cộng	**78.505.724.561**	**36.067.006.002**	**41.327.072.650**		

Nguồn:An Dương Thảo Điền

Các khoản vay dài hạn được Công ty dùng để đầu tư mua sắm, xây dựng nhằm hình thành nên các tài sản cố định của Công ty (bao gồm tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình) nên một phần chi phí lãi vay đang được ghi nhận vào nguyên giá của các tài sản này.

12.8 Tình hình công nợ hiện nay

❖ **Các khoản phải thu ngắn hạn**

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
01	Phải thu của khách hàng	30.897.156.667	23.829.229.199	37.172.658.359
02	Trả trước cho người bán	4.600.051.656	1.187.163.402	7.117.205.945
03	Các khoản phải thu khác	5.349.362.477	35.106.419.636	22.825.419.636

TT	Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
04	Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
	Tổng cộng	**40.846.570.800**	**60.122.812.237**	**67.115.283.940**

Nguồn:An Dương Thảo Điền

Khoản phải thu tăng mạnh qua các năm, nhưng tỷ trọng tăng này tương ứng với tốc độ tăng của doanh thu trong năm của Công ty. Trong điều kiện kinh tế thị trường khó khăn, đặc biệt là bất động sản, để có thể đẩy mạnh được hoạt động kinh doanh, bán được hàng thu lợi nhuận và giải quyết được bất động sản đang tồn đọng, Công ty thực hiện nhiều chính sách ưu đãi về bán hàng bất động sản, trong đó có chính sách ưu đãi về giãn tiến độ thanh toán, cho trả chậm đối với các dự án Bất động sản. Chính vì thế, doanh thu qua các năm của Công ty vẫn tăng mạnh và tương ứng khoản phải thu cũng tăng mạnh do chính sách bán hàng của Công ty.

Công ty đảm bảo các khoản phải thu này được ghi nhận chính xác và đầy đủ, tới thời điểm hiện nay chưa có các khoản phải thu quá hạn và sẽ thu được trong tương lai gần theo tiến độ thanh toán của khách hàng.

❖ **Các khoản phải trả**

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
I	**Nợ ngắn hạn**	**4.847.623.949**	**5.945.009.219**	**5.877.617.549**
1	Phải trả người bán	1.621.831.810	685.591.514	898.519.535
2	Thuế và các khoản nộp NN	2.568.303.228	4.239.527.985	4.431.830.292
3	Phải trả công nhân viên	243.202.345	339.557.010	180.001.166
4	Chi phí phải trả	212.500.000	-	-
5	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	201.786.566	680.332.710	367.266.556
II	**Nợ dài hạn**	**78.505.724.561**	**36.067.006.002**	**41.327.072.650**
	Phải trả dài hạn khác	-	-	-
	Vay dài hạn	78.505.724.561	36.067.006.002	41.327.072.650
	Dự phòng trợ cấp mất việc	-	-	-
	Tổng cộng	**83.353.348.510**	**42.012.015.221**	**47.204.690.199**

Nguồn: An Dương Thảo Điền

12.9 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2012	2013	QI/2014
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	13,09	12,16	19,83
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	13,08	12,15	19,82
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:				
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	18,52	9,98	10,35
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	22,73	11,09	12,29
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:				
+ Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	39,8	703,3	252,82
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,07	0,10	0,06
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:				
+ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	31,25	28,15	20,03
+ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	2,78	3,25	1,45
+ Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	2,27	2,92	1,20
+ Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	3,78	20,06	25,68
+ Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	Đồng	288	346	153

- Chỉ tiêu về khả năng thanh toán: Nhìn chung do hoạt động chính của Công ty là cho thuê căn hộ đã được xây dựng hoàn thành và được cấp sổ đỏ thuộc sở hữu Công ty nên Công ty có tính thanh khoản và khả năng thanh toán cao.
- Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn: Công ty đã sử dụng cơ cấu vốn khá an toàn. Hệ số nợ trên tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều giảm dần qua các năm và đều nằm trong ngưỡng cho phép đối với các công ty chuyên về kinh doanh bất động sản, các công ty trong ngành bất động sản thường có hệ số nợ trên 70%.
- Chỉ tiêu về năng lực hoạt động: Do các dự án của Công ty có giá trị nhỏ và việc cho thuê và bán căn hộ dịch vụ có tính thanh khoản khá tốt, hàng tồn kho của Công ty hầu như không có, do đó chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty khá hiệu quả.
- Chỉ tiêu về khả năng sinh lời: Nhìn chung các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty năm 2013 giảm nhẹ so với năm 2012. Nguyên do năm 2013 Công ty chú trọng đầu tư hoàn thành dự án Thảo Điền Midpoint Court giai đoạn 2, dự kiến sẽ cung cấp thêm khoảng 51 Units dịch vụ cao cấp trong năm 2014, và đầu tư dự án Glenwood residence. Điều này sẽ giúp doanh thu và lợi nhuận Công ty tăng mạnh trong các năm tiếp theo.

13. Hội đồng quản trị, Ban kiểm toán, Ban tổng giám đốc và Kế toán trưởng

13.1. Hội đồng quản trị

❖ **Ông Nguyễn Nhân Bảo – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc**

Họ và tên:	Nguyễn Nhân Bảo
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	10/06/1972
Nơi sinh:	TPHCM
CMND:	022645374 Ngày cấp: 04/06/2004 Nơi cấp: TPHCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	18 Lý Thái Tổ, Phường 2, Quận 3, TPHCM
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Trường Đại Học Kỹ Thuật Budapest – Hungary Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh tại Viện tiền tệ – Trường Đại học BME – Hungary
Quá trình công tác:	
Từ 01/2000 đến 10/2006	Công tác tại Công ty Liên Doanh Intigra Pacific
Từ 10/2006 đến 07/2007	Công tác tại Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Công Nghệ BSI
Từ 02/2011 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đào Tạo và Đầu Tư Toàn Cầu
Từ 09/2009 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu Tư và Kinh Doanh Bất động sản Âu Lạc
Từ 07/2007 đến 08/2012	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tại Công ty CP An Dương Thảo Điền
Từ 09/2012 đến nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc tại Công ty CP An Dương Thảo Điền
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm tại tổ giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đào Tạo và Đầu Tư Toàn Cầu Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu Tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Âu Lạc
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 14/02/2014)	3.436.000 cổ phần, chiếm 9,44% vốn điều lệ

Cá nhân sở hữu:	3.436.000 cổ phần, chiếm 9,44% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ:	Ông Nguyễn Gia Bảo (Anh), cá nhân nắm giữ: 2.912.000 cổ phần chiếm 8% vốn điều lệ.
Những khoản nợ với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có

❖ **Ông Nguyễn Gia Bảo – Phó Chủ tịch HĐQT**

Họ và tên:	**Nguyễn Gia Bảo**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	14/06/1969
Nơi sinh:	TPHCM
CMND:	022014605 Ngày cấp: 07/01/2000 Nơi cấp: TPHCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	100 Thạch Thị Thanh, Phường Tân Định, Quận 1, TPHCM
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Trường Đại Học Năng Lượng Moscow- Liên Bang Nga Tiến sĩ Trường Đại Học Năng Lượng Moscow- Liên Bang Nga

Quá trình công tác:

Từ 07/2007 đến 08/2012:	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP An Dương Thảo Điền
Từ 09/2012 đến nay:	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP An Dương Thảo Điền
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Các chức vụ hiện đang nắm tại tổ giữ tại tổ chức khác:	Phó chủ tịch hội đồng quản trị Công Ty CP Đầu Tư & Thương Mại Long Bảo
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 14/02/2014)	2.912.000 cổ phần, chiếm 8% vốn điều lệ

Cá nhân sở hữu:	2.912.000 cổ phần, chiếm 8% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ:	Ông Nguyễn Nhân Bảo (Em), cá nhân nắm giữ: 3.436.000 cổ phần, chiếm 9,44% vốn điều lệ
Những khoản nợ với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có

❖ **Ông Lê Hồ Ánh – Thành viên HĐQT**

Họ và tên:	**Lê Hồ Ánh**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	27/02/1971
Nơi sinh:	Sài Gòn
CMND:	022869460 Ngày cấp: 28/06/2006 Nơi cấp: TPHCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	210 Bùi Hữu Nghĩa, Phường 2, Quận Bình Thạnh, TPHCM
Số ĐT liên lạc:	08 6275 4816
Trình độ chuyên môn:	Kỹ Sư Vô Tuyến Điện Hàng Hải
	Kỹ Sư hệ thống thông tin quản lý tại Trường Đại Học Bách Khoa TPHCM
Quá trình công tác:	
Từ 01/1994 đến 12/2007	Công tác tại Trung Tâm Dịch Vụ Kỹ Thuật Quản Lý Bay – Chi nhánh Phía Nam
Từ 01/2006 đến 02/2009	Công tác bán thời gian tại Công ty Colenco Power Engineering LTD
Từ 01/2007 đến 03 /2009	Công tác tại Công Ty Cổ Pháp Giải Pháp Tích Hợp Vi Tính Viễn Thông Việt Nam (IeSVN Co.)
Từ 04/2009 đến 04/2011	Công tác tại Công ty TNHH Dịch vụ Công Nghệ thông tin Việt Nam Prism
Từ 4/2011 đến nay	Công tác tại Công ty Cổ Phần Giải Pháp CNTT Cốt Lõi (iCore Solutions JSC Co.)

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Thành viên Hội đồng quản trị
Các chức vụ hiện đang nắm tại tổ giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm giám đốc điều hành Công ty Cổ Phần Giải Pháp CNTT Cốt Lõi (iCore Solutions JSC Co.)
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 14/02/2014)	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ:	Không có
Những khoản nợ với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không có.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có

❖ **Ông Dương Quốc Chính - Thành viên HĐQT**

Họ và tên:	**Dương Quốc Chính**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	02/12/1971
Nơi sinh:	Hà Nội
CMND:	023459531
	Ngày cấp: 29/01/2011, nơi cấp: CA TPHCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	5A1 – 4 Sky Garden 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TPHCM
Số ĐT liên lạc:	08 6275 4816
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân ngành Quan hệ quốc tế Tại trường Đại học kinh tế Budapest - Hungary
Quá trình công tác:	
Từ 01/1995 đến 02/2009:	Công tác tại Công ty TNHH D-Q-C
Từ 03/2009 đến 10/2011:	Công tác tại Công Ty Cổ Pháp Giải Pháp Tích Hợp Vi Tính Viễn Thông Việt Nam (IeSVN Co.)

Từ 11/ 2011 đến nay:	Công tác tại Trung tâm Công nghệ thông tin – Bộ VHTT&DL
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Thành viên Hội đồng quản trị
Các chức vụ hiện đang nắm tại tổ giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 14/02/2014)	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ:	Không có
Những khoản nợ với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có

❖ **Ông Nguyễn Hải Thanh Bình - Thành viên HĐQT**

Họ và tên:	**Nguyễn Hải Thanh Bình**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	06/02/1984
Nơi sinh:	TPHCM
CMND:	023469931
	Ngày cấp: 03/02/2004, nơi cấp: CA TPHCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	01 đường 17, Mỹ Gia 2, Phú Mỹ Hưng, P.Tân Phú, Quận 7, TP.HCM
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân ngành Thương mại, Thạc sĩ khoa học Quản lý Dự án
Quá trình công tác:	
Từ 08/2004 đến 01/2005:	Công tác tại Công ty TNHH Colgate - Palmolive Việt

	Nam
Từ 05/2006 đến 12/2007:	Công tác tại Công ty Mindshare Việt Nam
Từ 01/2008 đến 05/2008:	Công tác tại Công ty Cổ phần Bất động sản Westernland
Từ 06/2008 đến 12/2009:	Công tác tại Phòng Phát triển Kinh doanh Quỹ đầu tư Việt Nam Emerging Capital (Úc)
Từ 03/2011 đến 04/2012:	Công tác tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh
Từ 04/2012 đến nay:	Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư HFIC
Từ 09/2012 đến nay:	Công tác tại Công ty CP An Dương Thảo Điền với chức vụ sau: Thành viên Hội đồng quản trị
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Thành viên Hội đồng quản trị
Các chức vụ hiện đang nắm tại tổ giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 14/02/2014)	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Những người liên quan có nắm giữ:	Không có
Những khoản nợ với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có

13.2. Ban Tổng Giám đốc

Ông **Nguyễn Nhân Bảo** - Tổng Giám đốc

(xem lý lịch chi tiết phần Sơ yếu lý lịch thành viên HĐQT).

Ông **Dương Quốc Chính** – Phó Tổng Giám đốc

(xem lý lịch chi tiết phần Sơ yếu lý lịch thành viên HĐQT).

13.3. Ban kiểm soát

❖ **Bà Khấu Thị Xuân Anh – Trưởng ban kiểm soát**

Họ và tên:	**Khấu Thị Xuân Anh**
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	22/02/1978
Nơi sinh:	Long An
CMND:	024281214 Ngày cấp: 12/07/2004 Nơi cấp: CA TPHCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	44/24 Nguyễn Phúc Chu, Phường 15, Quận Tân Bình, TPHCM
Trình độ chuyên môn:	Cao đẳng kế toán
Quá trình công tác:	
Từ 03/2002 đến 08/2012:	Nhân viên kế toán tại Công Ty Cp Đầu Tư & Thương Mại Long Bảo
Từ 09/2012 đến nay:	Trưởng ban kiểm soát tại Công Ty CP An Dương Thảo Điền
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Trưởng ban kiểm soát
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 14/02/2014)	Số lượng cổ phần cá nhân nắm giữ là 5.200 cổ phần

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

❖ **Ông Nguyễn Công Danh – Thành viên Ban kiểm soát**

Họ và tên:	**Nguyễn Công Danh**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	11/02/1971

Nơi sinh:	TP HCM
CMND:	022548383 Ngày cấp: 29/08/2003 Nơi cấp: TPHCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	6/22 Phạm Hùng, Phường 10, Quận 8, TPHCM
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ khoa học tại Trường Đại Học Massachusetts, Hoa Kỳ
Quá trình công tác:	
Từ 09/1995 đến 07/1997:	Cộng tác viên PTN Cơ Học ứng Dụng ĐHBK TPHCM
Từ 08/1997 đến 02/2000:	Cộng tác viên Viện Máy Và Dụng Cụ Công Nghiệp IMI Hà Nội
Từ 04/2000 đến 06/2003:	Công tác tại Công Ty Cao Su Thống Nhất
Từ 06/2003 đến 06/2006:	Công tác tại Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Mỹ Việt
Từ 08/2006 đến 06/2008:	Nghiên cứu sinh tại Trường Đại Học Massachusetts, Hoa Kỳ
Từ 09/2008 đến 03/2010:	Công tác tại Xí Nghiệp Cơ Điện CNS, Tổng Công Ty Công Nghiệp Sài Gòn
Từ 06/2010 đến nay:	Công tác tại Công Ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Mạo Hiểm , Trợ lý chủ tịch HĐQT
Từ 09/2012 đến nay:	Thành viên ban kiểm soát tại Công ty CP An Dương Thảo Điền
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên Ban kiểm soát
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 14/02/2014)	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

❖ **Bà Trương Thị Ngọc Yến – Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên:	**Trương Thị Ngọc Yến**
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	09/11/1986
Nơi sinh:	Trà Vinh
CMND:	334402894 Ngày cấp: 19/12/2003 Nơi cấp: Trà Vinh
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Châu Hưng, Châu Điền, Cầu Kè, Trà Vinh
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kế toán
Quá trình công tác:	
Từ 04/2011 đến nay:	Nhân viên tại Công ty CP An Dương Thảo Điền
Từ 09/2012 đến nay:	Thành viên Ban kiểm soát tại Công ty CP An Dương Thảo Điền
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên ban kiểm soát
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 14/02/2014)	520 cổ phần

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.4. Kế toán trưởng

Họ và tên:	**Cao Thị Bích Loan**
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	06/11/1978
Nơi sinh:	TP.HCM
CMND:	023067354 Ngày cấp: 25/07/2009, nơi cấp: CA TPHCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	198/15 Nguyễn Duy Dương, Phường 3, Quận 10 TPHCM

Trình độ chuyên môn:	Cử nhân ngành Quản trị Kinh doanh - Đại Học TM Hà Nội
Quá trình công tác:	
Từ 01/2003 đến 07/2008	Công tác tại Tạp chí Công Nghiệp - Bộ Công Thương (VPDD phía Nam)
Từ 08/2008 đến 07/2013	Công tác tại Công Ty TNHH Dịch Vụ Thẻ Quốc Tế
Từ 08/ 2013 đến nay	Công tác tại Công ty CP Đầu Tư Thương Mại BĐS An Dương Thảo Điền
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Kế toán trưởng
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 14/02/2014)	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

14. Tài sản

14.1. Tài sản cố định

Tài sản cố định tại ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: đồng

TT	Loại tài sản cố định	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**19.345.935.933**	**2.948.550.892**	**16.397.385.041**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	19.091.424.175	2.862.440.910	16.228.983.265
2	Máy móc, thiết bị	254.511.758	86.109.982	168.401.776
II	**Tài sản cố định vô hình**	**223.202.331.000**	**0**	**223.202.331.000**
	Quyền sử dụng đất	223.202.331.000	0	223.202.331.000
	Tổng cộng	**242.548.266.933**	**2.948.550.892**	**239.599.716.041**

(*) Giá trị tài sản cố định vô hình tăng do các cổ đông đóng góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

14.2. Danh mục tài sản cố định có giá trị trên 100 triệu đồng của HAR tại 31/12/2013

TT	Loại tài sản cố định	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Nhà cửa, vật kiến trúc**			
1	Nhà ở - 248A NVH	19.091.424.175	2.863.713.636	16.227.710.539
II	**Máy móc, thiết bị**			
2	Máy phát điện Denyo Nhật Bản	254.511.758	84.837.256	169.674.502
III	**Quyền sử dụng đất**			
3	Quyền sử dụng đất thửa 8(-911)	4.217.985.000		4.217.985.000
4	Quyền sử dụng đất ao thửa 2015	2.142.210.000		2.142.210.000
5	Quyền sử dụng đất ao thửa 2010	1.796.790.000		1.796.790.000
6	Quyền sử dụng đất ao thửa 2006	6.697.310.000		6.697.310.000
7	Quyền sử dụng đất ao thửa 2012	1.285.730.000		1.285.730.000
8	Quyền sử dụng đất ao thửa 2011	1.650.340.000		1.650.340.000
9	Quyền sử dụng đất ao thửa 2013	1.247.350.000		1.247.350.000
10	Quyền sử dụng đất ao thửa 2009	1.285.730.000		1.285.730.000
11	Quyền sử dụng đất ao thửa 2014	1.688.720.000		1.688.720.000
12	Quyền sử dụng đất ao thửa 2007	402.990.000		402.990.000
13	Quyền sử dụng đất ao thửa 2005	441.370.000		441.370.000
14	Quyền sử dụng đất thửa 308	6.507.476.000		6.507.476.000
15	Quyền sử dụng đất thửa 1454	3.396.630.000		3.396.630.000
16	Quyền sử dụng đất thửa 1453	3.454.200.000		3.454.200.000
17	Quyền sử dụng đất Quận Phú Nhuận	60.187.500.000		60.187.500.000
18	Quyền sử dụng đất Đường 65 Quận 2	62.100.000.000		62.100.000.000
19	Quyền sử dụng đất Quận 9	64.700.000.000		64.700.000.000
	Tổng	**242.548.266.933**	**2.948.550.892**	**239.599.716.041**

Nguồn: HAR

14.3. Tình hình đất đai của Công ty

Tính đến thời điểm 31/12/2013:

TT	Địa điểm	Mục đích	Giá trị	Diện tích đất		Tình trạng pháp lý
				Sở hữu	Thuê	
1	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 15)	Đang xây dựng dự án Midpoint Court	4.217.985.000	482		GCN QSDĐ số: CT02591
2	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 2015)	Dự kiến xây dựng khu vui chơi trẻ em, cảnh quan	2.142.210.000	271		GCN QSDĐ số: 00161QSDĐ
3	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 2010)		1.796.790.000	251		GCN QSDĐ số: 00157QSDĐ
4	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 2006)		6.697.310.000			GCN QSDĐ số: 00159QSDĐ
5	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 2012)		1.285.730.000	198		GCN QSDĐ số: 00166QSDĐ
6	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 2011)		1.650.340.000	215		GCN QSDĐ số: 00164QSDĐ
7	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 2013)		1.247.350.000	550		GCN QSDĐ số: 00162QSDĐ
8	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 2009)		1.285.730000	236		GCN QSDĐ số: 00160QSDĐ
9	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 2014)		1.688.720.000	244		GCN QSDĐ số: 00163QSDĐ
10	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 2007)		402.990.000	247		GCN QSDĐ số: 00167QSDĐ
11	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 2005)		441.370.000	248		GCN QSDĐ số: 000165QSDĐ

TT	Địa điểm	Mục đích	Giá trị	Diện tích đất		Tình trạng pháp lý
				Sở hữu	Thuê	
12	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 308)	Xây dựng tòa nhà căn hộ cho thuê và đang khai thác căn hộ cho thuê	6.507.476.000	117,4		GCN QSDĐ số: CT05059
13	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 1454)	Đang xây dựng Villa để bán hoặc cho thuê	3.396.630.000	177		GCN QSDĐ số: CT08045
14	QSDD P.Thảo Điền, Quận 2 (thửa 1453)		3.454.200.000	180		GCN QSDĐ số: CT08043
15	QSDD MT đường Hoàng Diệu, Quận Phú Nhuận (thửa số 1-1517)	Dự kiến xây khách sạn	60.187.500.000	267,5		GCN QSDĐ số: 12305/99
16	QSDD MT Đường 65, Phường Thảo Điền, Quận 2 (thửa số 81)	Đang triển khai xây dựng dự án Glenwood Residence	62.100.000.000	546,6		GCN QSDĐ số: CH00819
17	QSDD Quận 9 (thửa số 925, 926, 953, 954, 955, 956, 958)	Dự kiến mở trường học	64.700.000.000	6.403		GCN QSDĐ số: 02175QSDĐ/TT
	Tổng		**223.202.331.000**	**10.633,5**		

Nguồn: An Dương Thảo Điền

15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức của Công ty từ năm 2014 và căn cứ để đạt được kế hoạch

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2013	Kế hoạch năm 2014	Tăng/Giảm so với 2013
Vốn điều lệ	363.998	556.918	53,00%
Vốn chủ sở hữu	378.531	592.083	56,41%
Doanh thu thuần	43.751	59.709	36,47%
Lợi nhuận sau thuế	12.317	32.197	261%

Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	28,15%	53,9%	-
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,25%	5,4%	-
Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá)	3%(*)	6%	200%

Ghi chú: *(*): Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 của Công ty đã thông qua tỷ lệ cổ tức cho năm 2013 là 3%, tuy nhiên hiện nay Công ty chưa chi trả số cổ tức này.*

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức đã đề ra trong năm 2014 và 3-5 năm tới như sau:

– Đối với các ngành nghề truyền thống thì Công ty tiếp tục với mô hình kinh doanh và quản lý bất động sản ("BĐS") như hiện nay, đồng thời tập trung phát triển các dự án trọng điểm mà Công ty đang là chủ đầu tư nhằm mở rộng quy mô, cũng như đa dạng hóa các đối tượng khách hàng, góp phần làm gia tăng giá trị thương hiệu An Dương Thảo Điền, mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư, An Dương Thảo Điền đang tập trung chiến lược phát triển vào các dự án trọng điểm của Công ty như:

- Dự án Glenwood Residense: dự kiến sẽ hoàn thành vào quý 3/2014. Dự án sẽ cung cấp ra thị trường 35 căn hộ và dự kiến sẽ tiếp tục mang lại nguồn doanh thu ổn định cho Công ty và dự kiến đạt trung bình khoảng 8 tỷ đồng doanh thu/năm.
- Dự án Khu du lịch biển Long Sơn – Hồ Tràm: là khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, bao gồm khách sạn, khu biệt thự và các khu vui chơi khác. Dự án này dự kiến đem lại nguồn lợi nhuận tương đối ổn định khoản 15 tỷ/năm, riêng An Dương Thảo Điền chiếm khoản 20% khoản lợi nhuận trên.
- Chuỗi Boutique Hotel: Đây là dự án xây dựng Nhà hàng, khách sạn của Công ty. Dự án gồm có các khu dịch vụ - spa – massage, phục vụ ăn uống, dự kiến sẽ đi vào hoạt động vào cuối năm 2014 và sẽ bắt đầu ghi nhận doanh thu cho công ty vào cuối năm 2014.
- Biệt thự liền kề Long Phước Quận 9: Với quy mô dự án gồm 35 căn nhà liền kề thiết kế 2 tầng, dự kiến dự án này sẽ đem lại nguồn doanh thu cho Công ty vào cuối năm 2014 là 52,5 tỷ đồng.

- Ngoài ra Công ty còn dự kiến mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực mua bán nông sản để mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư lâu dài.

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

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần An Dương Thảo Điền.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức hàng năm như kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn dựa trên những cơ sở 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. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Cổ phiếu HAR hiện đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX), do vậy, ngay sau khi kết thúc đợt chào bán, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục niêm yết bổ sung và lưu ký bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm trên HSX và Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam theo đúng quy định của pháp luật.

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

Không có

19. Các thông tin 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 chứng khoán

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần.

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

18.199.938 cổ phần

4. Giá cổ phiếu chào bán

Giá chào bán cổ phiếu theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014 là 10.000 đồng/cổ phiếu

5. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách cổ phiếu của Công ty là một trong những căn cứ kết hợp với các yếu tố khác để An Dương Thảo Điền đưa giá mức giá phù hợp để chào bán.

❖ Giá trị sổ sách cổ phiếu của An Dương Thảo Điền tại ngày 31/12/2012 như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}^{*}}{\text{Số cổ phần đang lưu hành}^{**}} = \frac{366.555.257.176}{35.000.000} = 10.473 \text{ đồng/cổ phần}$$

**: Vốn chủ sở hữu bao gồm phần lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2012*

** *: Số lượng cổ phiếu lưu hành trong năm 2012 là 35.000.000 cổ phần.*

❖ Giá trị sổ sách cổ phiếu của An Dương Thảo Điền tại ngày 31/12/2013 như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}^{*}}{\text{Số cổ phần đang lưu hành}^{**}} = \frac{378.531.011.804}{36.399.875} = 10.399 \text{ đồng/cổ phần}$$

**: Vốn chủ sở hữu bao gồm phần lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2013*

** *: Số lượng cổ phiếu lưu hành tính đến 31/12/2013 là 36.399.875 cổ phần.*

Thị trường chứng khoán Việt Nam hiện nay có nhiều diễn biến phức tạp, có nhiều cổ phiếu sau thời gian tăng nóng đã giảm giá hơn 50-100%. Giá đóng cửa của cổ phiếu HAR trên HSX điển hình tại ngày 19/02/2014 là 8.900 đồng/cổ phần nên để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông hiện hữu cũng như đảm bảo đợt chào bán thành công, Đại hội cổ đông quyết định chào bán cho cổ đông hiện hữu với mức giá **10.000 đồng/cổ phiếu**.

6. Phương thức phân phối

Triển khai Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 160314/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/03/2014, Công ty sẽ chào bán 18.199.938 cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu theo phương thức phân phối như sau:

6.1 Chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền

- Số lượng chào bán: 18.199.938 cổ phần
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
- Đối tượng chào bán: Toàn bộ các cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong Danh sách tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền
- Tỷ lệ phân phối: Phân phối cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1, nghĩa là: tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ 2 quyền mua sẽ được mua 1 cổ phiếu phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

Ví dụ : Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành thêm, cổ đông A sở hữu 1.121 cổ phần. Như vậy, cổ đông A sẽ được mua thêm số cổ phần là: 1.125/2 = 562,5 cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phần thực tế mà cổ đông A sẽ được mua thêm là 562 cổ phần.

- Địa điểm thực hiện quyền mua :
  + *Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm tại thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản chứng khoán.*

+ *Đối với các cổ đông chưa đăng ký lưu ký chứng khoán: Thực hiện quyền mua tại trụ sở Công ty.*

6.2 Xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại sau khi kết thúc phát hành

Số cổ phiếu lẻ phát sinh trong quá trình thực hiện quyền được làm tròng xuống đến hàng đơn vị và cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông hiện hữu từ chối mua một phần hoặc toàn bộ trong đợt phát hành, sẽ được Hội đồng quản trị thực hiện phân phối số cổ phiếu này cho các đối tượng khác mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp theo nguyên tắc giá chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luận (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phần chưa phân phối hết thì số cổ phần chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Trong thời gian 90 ngày kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận chào bán trái phiếu ra công chúng từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công ty dự kiến lịch trình phân phối cổ phiếu và niêm yết bổ sung số cổ phần trên Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến thực hiện
1	Nhận giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng của UBCK NN	D
2	Công bố thông tin theo quy định	D + 5
3	Thông báo chốt danh sách cổ đông được thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	D + 1 đến D + 7
4	Trung tâm lưu ký chốt danh sách cổ đông được nhận quyền mua cổ phần	D + 20
5	Chuyển nhượng quyền mua	D + 20 đến D + 40
6	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D + 20 đến D + 50
7	Thực hiện bán và xử lý đối với số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết	D + 50 đến D + 60
8	Báo cáo kết quả phát hành và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung	D + 60 đến D + 70
9	HSX chấp thuận niêm yết bổ sung và chính thức giao dịch cổ phiếu trên HSX	D + 70 đến D + 80

- *Thời gian trên chỉ là dự tính, thời gian thực tế phụ thuộc vào quá trình thụ lý và xét duyệt hồ sơ của các cơ quan chức năng*
- *D là ngày nhận được giấy chứng nhận phát hành cổ phiếu ra công chúng của UBCK NN*

8. Đăng ký mua cổ phiếu

8.1 Công bố báo chí

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu có hiệu lực, HAR sẽ công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán; đồng thời công bố ngày chốt danh sách cổ đông, ngày giao dịch không hưởng quyền và ngày thực hiện quyền.

8.2 Đăng ký mua cổ phiếu

- ***Xác định Danh sách sở hữu cuối cùng***

  Công ty sẽ lập Danh sách sở hữu cuối cùng. Dự kiến thực hiện xong trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin về ngày chốt danh sách.

- ***Phân bổ và thông báo quyền mua***

  Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ có danh sách sở hữu cuối cùng, các thành viên lưu ký và HAR sẽ thông báo và phân bổ quyền mua cho các cổ đông hiện hữu.

- ***Tỷ lệ thực hiện quyền***

  Phân phối cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1, tức là tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ mỗi 2 quyền mua sẽ được mua 1 cổ phiếu phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

- ***Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần:***

  Các cổ đông đăng ký thực hiện quyền mua và nộp tiền mua cổ phần trong vòng 30 ngày, từ ngày D + 20 đến ngày D + 50 tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản chứng khoán (đối với chứng khoán đã lưu ký) và tại HAR (đối với chứng khoán chưa lưu ký). Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

- ***Chuyển nhượng quyền mua cổ phần:***

  Các cổ đông thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần trong vòng 20 ngày, từ ngày D + 20 đến ngày D + 40 tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản chứng khoán (đối với chứng khoán đã lưu ký) và tại HAR (đối với chứng khoán chưa lưu ký).

- ***Các quyền khác của cổ đông***

  Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua một phần hoặc toàn bộ số cổ phần chào bán kèm theo quyền mua hoặc được tự do chuyển nhượng quyền mua của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng một lần (người nhận chuyển nhượng quyền mua thì không được chuyển nhượng cho người thứ 3) trong thời gian thực hiện quyền.

  Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền mua bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất cứ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền mua của cổ đông.

- ***Chuyển giao cổ phiếu***

  Cổ phiếu phát hành thêm được chuyển giao cho cổ đông từ ngày D + 70.

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

Căn cứ theo Quyết định số: 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam, các tổ chức, cá nhân nước ngoài được nắm giữ tối đa 49% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty. Tại danh sách cổ đông hiện hữu ngày 14/02/2014 của HAR do Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp, tỷ lệ sở hữu của cổ đông nước ngoài của HAR là 1,75% .

Đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 545,998 tỷ đồng này, Công ty phát hành cho các cổ đông hiện hữu. Tại thời điểm chốt danh sách nhà đầu tư mua trong đợt phát hành để phân bổ quyền, Công ty sẽ kiểm tra tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài để đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Số lượng cổ phần phát hành thêm của HAR là cổ phiếu phổ thông tự do chuyển nhượng.

11. Các loại thuế có liên quan

Các cổ đông sẽ phải chịu thuế thu nhập khi có thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, nhận cổ tức … theo các quy định hiện hành của luật thuế Thu nhập cá nhân, luật thuế Thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa số 03050879001 của HAR mở tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – SGD.

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Tổng vốn dự kiến thu được từ đợt phát hành là: 181.999.380.000 VNĐ

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán: Toàn bộ số tiền thu được trong đợt phát hành cổ phiếu sẽ được Công ty sử dụng để :

- Hoàn thiện dự án Midpoint Court (51 unit) : 29 tỷ đồng
- Cơ cấu nợ vay Vpbank (Trả nợ vay ngân hàng Vpbank) : 26,525 tỷ đồng
- Dự án Glenwood Residence : 49,942 tỷ đồng
- Bổ sung vốn lưu động của Công ty : 76,532 tỷ đồng

2. Phương án khả thi

❖ **Hoàn thiện dự án Midpoint Court (51 unit)** (***Một phần của dự án Midpoint***)

- **Hồ sơ pháp lý của dự án Midpoint: (Cho 2 giai đoạn xây thô và hoàn thiện)** :

+ Dự án đã được HĐQT của Công ty thông qua việc mua đất, xây dựng dự án theo Biên bản họp ĐHĐCĐ số 030410/ĐHĐCĐ-ADTĐ ngày 24/04/2010

+ Dự án đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt thông qua tổng mức đầu tư theo Quyết định số 010711/QĐ-HĐQT ngày 01/07/2011

+ Quyết định thay đổi Tổng mức đầu tư số 211013/QĐ-TGĐ ngày 21/10/2013.

+ Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của Công ty CP An Dương Thảo Điền số BK 686915 và BK 704390

+ Dự án đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 Tp Hồ Chí Minh chấp nhận điều chỉnh mẫu nhà đã được phê duyệt theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo văn bản số 3089/UBND-QLĐT ngày 31/08/2012.

- **Quy mô dự án Midpoint (cho cả 2 giai đoạn)**:

+ Tổng mức vốn đầu tư ban đầu của dự án: 57.508 triệu đồng:

Tổng nguồn vốn ban đầu dự kiến sử dụng cho dự án theo Quyết định số 010711/QĐ-HĐQT ngày 01/07/2011 của Hội đồng quản trị là:

- Chi phí đất : 6.992 triệu đồng
- ***Chi phí xây dựng*** ***: 36.475 triệu đồng***
- ***Dự phòng*** ***: 1.824 triệu đồng***
- ***Khác*** ***: 12.217 triệu đồng***

Trong đó:

- Nguồn vốn tự có : 21.508 triệu đồng
- Nguồn vốn vay : 36.000 triệu đồng

+ Tổng mức vốn đầu tư thay đổi của dự án: 63.356 triệu đồng:

Trong quá trình thực hiện dự án, do giá cả xây dựng thay đổi dẫn đến Tổng nguồn vốn của

Công ty đã được phê duyệt lại theo Quyết định số 211013/QĐ-TGĐ ngày 21/10/2013 của Công ty, như sau:

- Chi phí đất : 6.992 triệu đồng
- ***Chi phí xây dựng*** ***: 41.249 triệu đồng***
- ***Dự phòng*** ***: 2.062 triệu đồng***
- ***Khác*** ***: 13.053 triệu đồng***

Trong đó:

- Nguồn vốn tự có : 27.356 triệu đồng
- Nguồn vốn vay : 36.000 triệu đồng

+ Tổng nguồn vốn đã sử dụng dự án Midpoint (cho cả 2 giai đoạn):

- Nguồn vốn đã sử dụng : 34.356 triệu đồng
- Nguồn vốn còn lại : 29.000 triệu đồng

Hiện nay do Công ty nhận thấy việc huy động vốn từ ngân hàng vẫn phải chịu lãi suất cao nên Hội đồng quản trị Công ty đã lên kế hoạch huy động vốn từ cổ đông hiện hữu bằng cách phát hành thêm để sử dụng tiếp cho dự án Midpoint giai đoạn hoàn thiện (29 tỷ). Kế hoạch này của Hội đồng quản trị công ty đã được Đại hội đồng cổ đông ủng hộ và thông qua tại Nghị quyết số 160314/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/03/2014.

- **Hiệu quả dự án**

DOANH THU DỰ ÁN CHO 5 NĂM ĐẦU

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Tổng doanh thu	9,830	10,196	10,535	10,887	11,251
2	Tổng chi phí	7,554	6,964	6,358	5,838	5,092
3	Lãi gộp	2,276	3,232	4,177	5,048	6,159
4	Thuế TNDN 22%		711	919	1,111	1,355
5	**Lợi nhuận sau thuế**	**2,276**	**2,521**	**3,258**	**3,938**	**4,804**

- **Chỉ số tài chính của dự án (vòng đời dự án 35 năm)**

NPV =	**31,370**
IRR =	**26.71%**
Thời gian hoàn vốn	**7.06**

- **Hiện trạng của dự án và tiến độ thực hiện**
  - Dự án đã hoàn thiện xong phần thô, đang tiến hành thỏa thuận với các nhà cung cấp để phục vụ cho giai đoạn hoàn thiện dự án.

❖ **Dự án Glenwood Residence:**

- **Hồ sơ pháp lý**:
- + Dự án đã được Hội đồng quản trị thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng tại Quyết định số 300612/QĐ- HĐQT ngày 30/06/2012.
- + Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 309936 (Có nguồn gốc từ Giấy chứng nhận sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh Hương, bà Hương đã dùng tài sản này để góp vốn vào An Dương Thảo Điền).

  + Dự án đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 Tp Hồ Chí Minh cấp Giấy phép Xây dựng số 505/GPXD ngày 02/07/2012
- **Quy mô dự án**:

Vị trí : Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Diện tích xây dựng : 2.572 m^2
Dịch vụ thực hiện : Xây dựng căn hộ cao cấp cho thuê
Số lượng căn hộ : 35 căn hộ

+ Tổng mức vốn đầu tư dự án: 112.042 triệu đồng:

- ***Chi phí đất*** ***: 62.100 triệu đồng***
- ***Chi phí xây dựng*** ***: 48.370. triệu đồng***
- ***Dự phòng*** ***: 1.572 triệu đồng***

+ Tổng nguồn vốn dự kiến của dự án:

- Nguồn vốn vay : 0 triệu đồng
- Nguồn vốn từ đầu từ huy động các cổ đông : 49.942 triệu đồng

+ Tổng nguồn vốn đã sử dụng dự án:

- Nguồn vốn đã sử dụng : 65.556 triệu đồng
- Nguồn vốn còn lại : 46.486 triệu đồng

- **Hiệu quả dự án**

DOANH THU DỰ ÁN CHO 5 NĂM ĐẦU

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Tổng doanh thu	3,106	12,425	13,138	13,891	14,688
2	Tổng chi phí	-	3,853	3,967	4,088	4,215
3	Lãi gộp	3,106	8,572	9,171	9,804	10,473
4	Thuế TNDN 22%	683	1,886	2,018	2,157	2,304
5	**Lợi nhuận sau thuế**	**2,423**	**6,686**	**7,153**	**7,647**	**8,169**

- **Chỉ số tài chính của dự án (vòng đời dự án 35 năm)**

NPV =	**24,784**
IRR =	**11.79%**
Thời gian hoàn vốn	22.04

- **Hiện trạng của dự án và tiến độ thực hiện**
  - Dự án đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc An Dương Thảo Điền và giấy phép xây dựng.
  - Dự án đã bắt đầu từ Quý 4/2013, hiện nay đã triển khai thi công phần ép cọc

❖ **Cơ cấu nợ vay VPB (Trả nợ vay VPB):**

- **Hạn mức vay và khế ước nhận nợ của Công ty**: chi tiết tại Bảng phía dưới.
- **Mục đích hợp đồng vay**: Hoàn trả một phần tiền đất và đầu tư xây dựng căn hộ cho thuê. Công ty đã sử dụng khoản vay này cho phần xây thô của dự án Midpoint Court, đồng thời trả nợ cho phần mua đất của dự án này.

HOP ĐỒNG TÍN DỤNG			KHẾ ƯỚC NHẬN NỢ				GHI CHÚ
Ngày	Hợp đồng tín dụng	Hạn mức (Đồng)	Ngày	Khế ước nhận nợ	Số tiền (Đồng)	Dư nợ (Đồng)	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	23/08/2011	N01100116-DHXD-01	6.000.000.000	6.000.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	13/10/2011	N01100116-DHXD-02	500.000.000	6.500.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	20/10/2011	N01100116-DHXD-03	1.150.000.000	7.650.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	21/10/2011	N01100116-DHXD-04	1.000.000.000	8.650.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	13/12/2011	N01100116-DHXD-05	675.000.000	9.325.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	19/12/2011	N01100116-DHXD-06	1.200.000.000	10.525.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	05/01/2012	N01100116-DHXD-07	556.000.000	11.081.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	17/01/2012	N01100116-DHXD-08	530.000.000	11.611.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	15/02/2012	N01100116-DHXD-09	640.000.000	12.251.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	02/03/2012	N01100116-DHXD-10	530.000.000	12.781.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	9/05/2012	N01100116-DHXD-11	210.000.000	12.991.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	9/7/2012	N01100116-DHXD-12	350.000.000	13.341.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	13/9/2012	N01100116-DHXD-13	385.000.000	13.726.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	16/10/2012	N01100116-DHXD-14	552.000.000	14.278.000.000	
19/08/2011	N01100116-DHXD	19.000.000.000	4/4/2013	N01100116-DHXD-15	786.000.000	15.064.000.000	

26/04/2013	PL N01100116-DHXD	25.000.000.000	26/4/2013	N01100116-DHXD-16	3.936.000.000	19.000.000.000	Tăng hạn mức
31/05/2013	PL N01100116-DHXD/PL01 và PL N01100116-DHXD/PL02	25.000.000.000	31/5/2013	N01100116-DHXD-17	502.000.000	19.502.000.000	Điều chỉnh biện pháp tài sản đảm bảo
31/05/2013	PL N01100116-DHXD/PL01 và PL N01100116-DHXD/PL02	25.000.000.000	5/6/2013	N01100116-DHXD-18	2.064.000.000	21.566.000.000	
31/05/2013	PL N01100116-DHXD/PL01 và PL N01100116-DHXD/PL02	25.000.000.000	18/6/2013	N01100116-DHXD-19	872.000.000	22.438.000.000	
12/07/2013	PL N01100116-DHXD/PL03	25.000.000.000	12/7/2013	N01100116-DHXD-20	1.697.000.000	24.135.000.000	Điều chỉnh biện pháp tài sản đảm bảo
29/11/2013	PL N01100116-DHXD/PL04	36.000.000.000	12/12/2013	N01100116-DHXD-21	97.000.000	24.232.000.000	Tăng hạn mức và Bổ sung biện pháp tài sản đảm bảo
29/11/2013	PL N01100116-DHXD/PL04	36.000.000.000	18/12/2013	N01100116-DHXD-22	997.000.000	25.229.000.000	
15/01/2014	PL N01100116-DHXD/PL05	36.000.000.000	17/02/2014	N01100116-DHXD-23	459.000.000	25.688.000.000	Thay đổi lịch trả nợ
15/01/2014	PL N01100116-DHXD/PL05	36.000.000.000	25/01/2014	N01100116-DHXD-24	2.437.000.000	28.125.000.000	
			25/02/2014	N01100116-DHXD-25	975.000.000	29.100.000.000	
			28/02/2014	N01100116-DHXD-26	358.000.000	29.458.000.000	
			3/3/2014	N01100116-DHXD-27	321.000.000	29.779.000.000	
			18/03/2014	N01100116-DHXD-28	352.000.000	30.131.000.000	
			24/03/2014	N01100116-DHXD-29	1.876.000.000	32.007.000.000	

- **Kế hoạch trả nợ của Công ty:**

Hiện nay, theo Hợp đồng và phụ lục vay nợ đã ký, Công ty đã thực hiện các đợt trả nợ sau:

NGÀY	Nội dung	SỐ TIỀN (Đồng)
	Tổng dư nợ của Công ty	**32.007.000.000**
20/09/2013	Trả vốn gốc HĐTD số N01100116-DHXD T9-2013	400.000.000
21/10/2013	Trả vốn gốc HĐTD số N01100116-DHXD T10-2013	400.000.000
20/11/2013	Trả vốn gốc HĐTD số N01100116-DHXD T11-2013	400.000.000
20/12/2013	Trả vốn gốc HĐTD số N01100116-DHXD T12-2013	400.000.000
21/01/2014	Trả vốn gốc HĐTD số N01100116-DHXD T1-2014	500.000.000
20/02/2014	Trả vốn gốc HĐTD số N01100116-DHXD T2-2014	102.431.424
21/02/2014	Trả vốn gốc HĐTD số N01100116-DHXD T2-2014	397.568.576
21/03/2014	Trả vốn gốc HĐTD số N01100116-DHXD T3-2014	500.000.000
	Dư nợ hiện tại của Công ty	**28.907.000.000**

Hiện nay khoản nợ tại VPB của Công ty đang được trả nợ đúng hạn và không có nợ quá hạn. Công ty dự kiến, sẽ sử dụng nguồn vốn từ phát hành cổ phiếu là **26,525 tỷ đồng** để thực hiện trả nợ khoản vay này.

❖ **Bổ sung vốn lưu động của Công ty:**

Dự báo vĩ mô cho tình hình bất động sản vẫn đang còn nhiều khó khăn, giá nhiều bất động sản được cho là đang trong vùng đáy. Đối với các đơn vị kinh doanh trong ngành, việc sở hữu được lượng vốn lưu động lớn sẽ có cơ hội gia tăng quỹ đất sạch hoặc các dự án tốt với giá hợp lý, Công ty rất chú trọng đến cơ hội này luôn thúc đẩy các phòng ban liên quan tìm kiếm cơ hội để gia tăng lợi nhuận cho Công ty và các cổ đông.

Ngoài ra, Công ty sẽ tập trung phát triển các dự án trọng điểm mà Công ty đang là chủ đầu tư nhằm mở rộng quy mô và đa dạng hóa khách hàng cho Công ty: Chuỗi Boutique Hotel, Dự án biển Long Sơn – Hồ Tràm, Khu biệt thự liền kề Long Phước Quận 9 , …. …

Kế hoạch của Công ty cho các mục đích sử dụng trên như sau:

- Gia tăng quỹ đấy sạch của Công ty : 40.600.000.000 đồng
- Chuỗi Boutique Hotel : 15.000.000.0000 đồng
- Dự án biển Long Sơn – Hồ Tràm : 5.000.000.000 đồng
- Khu biệt thự liền kề Long Phước Quận 9 : 15.931.735.910 đồng.

Tuy nhiên, dựa theo tình hình kinh doanh thực tế của Công ty và biến động của thị trường bất động sản nói chung, Công ty sẽ cân đối kế hoạch sử dụng vốn nói trên sao cho mang lại hiệu quả tốt nhất cho Công ty cũng như các cho cổ đông.

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

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 16/03/2014, Hội đồng quản trị HAR đã ra nghị quyết số 250314-1/QĐ-HĐQT ngày 25/03/2014 về phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

TT	Khoản mục	Giá trị vốn đầu tư (sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành)
I	**Hoàn thiện dự án Midpoint Court (51 Units)**	**29.000.000.000**
1	Hoàn thiện một phần xây dựng cơ bản	9.908.215.700
2	Trang thiết bị	10.680.713.135
3	Trang trí nội thất	6.105.140.872
4	Tư vấn giám sát	114.674.745
5	Thiết kế	185.116.800
6	Dự phòng	2.006.138.748
II	**Cơ cấu nợ vay Vpbank (Trả nợ vay Vpbank)**	**26.525.000.000**
III	**Dự án Glenwood Residence**	**49.942.644.090**
1	Bảo lãnh thực hiện hợp đồng	3.142.428.789
2	Kết cấu	10.720.549.175
3	Hoàn thiện	19.593.538.718
4	Cảnh quan, hồ bơi	1.110.200.000
5	Công tác điện nước	8.606.000.000
6	Thiết kế	800.605.758
7	Dự phòng	1.429.081.278
8	VAT	4.540.240.372
IV	**Bổ sung vốn lưu động của Công ty**	**76.531.735.910**
	Tổng cộng (I+II+III+IV)	**181.999.380.000**

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ĐÔNG Á

- Địa chỉ : 22 Phó Đức Chính, Ba Đình, Hà Nội
- Điện thoại : 04 37152655 Fax : 04 37152656

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

- Địa chỉ: Tầng 3, Trung tâm hội nghị công đoàn – Số 1 Yết Kiêu, Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Điện thoại: 04 3818 1888 Fax: 04 3818 1688
- Website: http://www.shs.com.vn

Ý kiến của tổ chức tư vấn đối với đợt chào bán:

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội (SHS) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán:

Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán lần này, được Công ty sử dụng cho dự án Midpoint Court giai đoạn hoàn thiện, dự án Glenwood Residence, bổ sung vốn lưu động và trả nợ VPB.

Khối lượng chào bán đợt này khá lớn với 18.199.938 cổ phiếu, tương đương 181, 999 tỷ đồng, chiến 50% vốn điều lệ hiện tại của HAR, tuy nhiên nguồn vốn này chủ yếu phát hành cho cổ đông hiện hữu, là các cổ đông đã biểu quyết thông qua phương án phát hành tại Đại hội đồng cổ đông thường niên nên tổ chức tư vấn đánh giá cơ hội thành công của đợt phát hành này là rất lớn.

Ngoài ra, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị về phương án xử lý số cổ phần không bán hết, số cổ phần cổ đông hiện hữu từ chối mua sẽ được Hội đồng quản trị Công ty phân phối cho các đối tượng mà Hội đồng quản trị thấy phù hợp và hiện nay Hội đồng quản trị HAR cũng đã tích cực làm việc với các đối tác quan tâm đến cổ phần của Công ty cũng như tình hình kinh doanh của Công ty, bước đầu đã thu được kết quả nhất định. Đây là điểm thuận lợi cho đợt phát hành tăng vốn lần này của Công ty.

IX. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I : Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

2. Phụ lục II : Điều lệ công ty

3. Phụ lục III : Báo cáo tài chính kiểm toán 2013, 2012, Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I/2014

4. Phụ lục IV : Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2014 thông qua việc phát hành thêm cổ phần

5. Phụ lục VI : Sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc & Kế toán trưởng

6. Các phụ lục khác đính kèm

Tp Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 6 năm 2014

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN NHÂN BẢO

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KHẤU THỊ XUÂN ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CAO THỊ BÍCH LOAN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

VŨ ĐỨC TIẾN