

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

BẢN CÁO BẠCH

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



(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 10 tháng 07 năm 2007. Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 14 tháng 11 năm 2014)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận chào bán số ST/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 17 tháng 6 năm 2015)

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

Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Trụ sở chính: Số 81-83-85, Tòa nhà Fideco, Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 6275 4816 Fax: (84-8) 3844 2194

Website: <http://www.adtdgroup.com>

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt

Trụ sở chính: Tầng 15, Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 3914 3588 Fax: (84-8) 3914 3209

Website: <http://www.vcsc.com.vn>

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên Đỗ Nguyễn Tuyết Vân Chức vụ: Kế toán tổng hợp

Số điện thoại (84-8) 6275 2316



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

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 10 tháng 07 năm 2007. Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 14 tháng 11 năm 2014)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu: CTCP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Mệnh giá: 10.000 đồng

Giá bán: 10.000 đồng/cổ phần (Mười ngàn đồng một cổ phần)

Tổng số lượng chào bán: 54.599.813 cổ phần

Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 545.998.130.000 đồng (Năm trăm bốn mươi lăm tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, một trăm ba mươi ngàn đồng).

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội

Địa chỉ: Phòng 1407, Tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3512 2655 Fax : (84-4) 3512 2805

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt

Trụ sở chính: Tầng 15, Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP HCM

Điện thoại: (84-8) 3914 3588 Fax: (84-8) 3914 3209

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	10
6. Rủi ro khác	11
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	11
1. Tổ chức phát hành.....	11
2. Tổ chức tư vấn	11
III. CÁC KHÁI NIỆM	12
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	12
2. Cơ cấu tổ chức công ty.....	15
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 05/12/2014	17
4.1 Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm góp vốn	17
4.2 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần và những người có liên quan tại ngày 05/12/2014	19
4.3 Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 05/12/2014.....	20
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	20
6. Quá trình tăng vốn của Công ty	21
7. Hoạt động kinh doanh.....	23
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	27
9. Vị thế của Công ty đối với các Doanh nghiệp cùng ngành	28
10. Chính sách đối với người lao động	30
10.1 Số lượng, cơ cấu lao động của Công ty.....	30
10.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp	31
11. Chính sách cổ tức.....	31

12.	Tình hình tài chính	32
13.	Hội đồng quản trị, Ban kiểm toán, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng	37
14.	Tài sản.....	48
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.....	51
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	52
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	53
1.	Loại chứng khoán	53
2.	Mệnh giá.....	53
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	53
4.	Giá cổ phiếu chào bán	53
5.	Phương pháp tính giá	53
6.	Phương thức phân phối.....	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	57
11.	Các loại thuế có liên quan.....	57
12.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa cổ phiếu.....	57
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	57
1.	Mục đích chào bán.....	57
2.	Phương án khả thi	58
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	70
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	73
1.	Tổ chức kiểm toán	73
2.	Tổ chức tư vấn	73
IX.	PHỤ LỤC.....	74

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

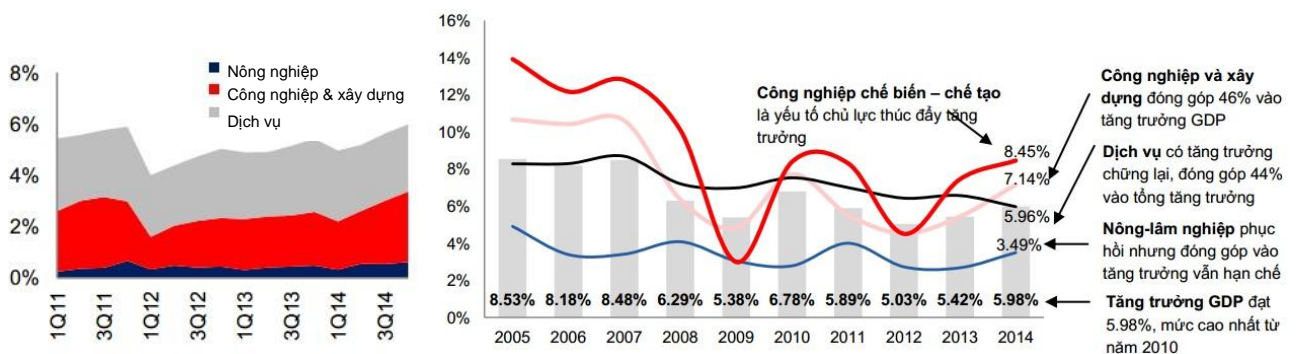
Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là *i) tốc độ tăng trưởng kinh tế; ii) tỷ lệ lạm phát và iii) tỷ lệ lãi suất*. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

□ Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Việt Nam được đánh giá là một trong những nước đang phát triển có tốc độ tăng trưởng kinh tế ổn định trong nhiều năm qua. Theo số liệu thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong giai đoạn 2008 – 2014 dao động trong khoảng 5,3% - 6,8%/năm. Năm 2014, GDP tăng trưởng 5,98%, mức cao nhất từ 2011, vượt mục tiêu 5,8% của Chính phủ và dự báo chung là từ 5,4% đến 5,6%. Trong khi nền kinh tế cần thiết duy trì tốc độ tăng trưởng cao được kỳ vọng tại các nước có tiềm năng tăng trưởng như Việt Nam, một trong yếu tố thách thức trong năm qua là tăng trưởng danh nghĩa của tổng mức bán lẻ chỉ đạt 10,6% trong năm 2014, thấp hơn mức 12,6% năm 2013 và là mức tăng thấp nhất trong 5 năm qua. Tuy nhiên mức tăng trưởng thực (loại trừ yếu tố giá) lên đến 6,5%, cao hơn so với mức 5,6% trong năm 2013. Tăng trưởng thực tế cho thấy cầu trong nước đang phục hồi và lạm phát năm 2014 thấp phần lớn do hiệu ứng chi phí giảm mạnh. Từ năm 2013, nhiều chính sách điều hành được thực thi nhằm điều tiết ổn định nền kinh tế vĩ mô đã phát huy tác dụng: chỉ số sản xuất công nghiệp trong năm 2014 đã tăng 7,6% được xem là tín hiệu tích cực cho tăng trưởng kinh tế khi sản xuất tăng theo niềm tin về nhu cầu tiêu dùng; thặng dư thương mại 2014 đạt 2 tỷ USD, xuất khẩu tăng 14% và nhập khẩu tăng 12% so với năm 2013; kim ngạch xuất khẩu là 150 tỷ USD và kim ngạch nhập khẩu là 148 tỷ USD.

Tăng trưởng GDP 2014 đạt 5,98% thể hiện quyết tâm của Chính Phủ từng bước xây dựng nền kinh tế tăng trưởng bền vững sẽ tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của các thành phần trong nền kinh tế và tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

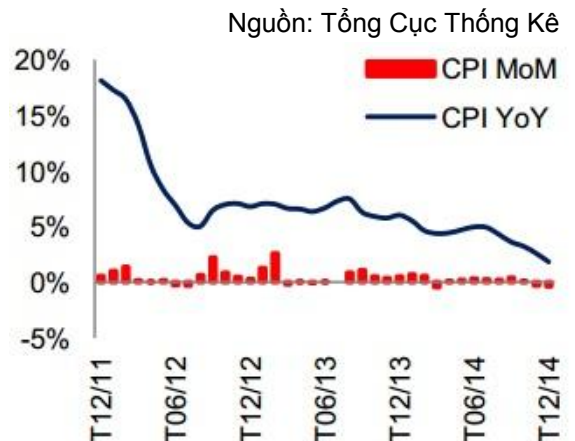
Tăng trưởng GDP quý và theo ngành



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê, VCSC

□ **Rủi ro lạm phát**

Lạm phát thấp kỷ lục nhờ áp lực chi phí đẩy giảm bớt. CPI tháng mười hai giảm 0,24% so với tháng mười một, lạm phát cả năm chỉ còn 1,84%. Giá cả nhóm giao thông vận tải cả năm giảm 5,6% nhờ giá xăng bán lẻ giảm tổng cộng 26%. Các ban ngành điều hành chính sách thực thi kiểm chế lạm phát được triển khai quyết liệt và linh hoạt ứng phó với biến động lạm phát hàng tháng trong năm. Mức lạm phát được kiểm chế theo mục tiêu điều hành tổng hòa kinh tế vĩ mô là cơ sở cho chính sách tài chính tiền tệ nói lỏng trong năm, đồng thời kỳ vọng tỷ suất chi phí lãi suất vay, lãi suất trái phiếu thấp hơn và tăng khả năng tiếp cận nguồn tài chính cần thiết tài trợ cho hoạt động mở rộng qui mô kinh doanh. Với những dấu hiệu cải thiện vĩ mô rõ rệt vào thời điểm cuối năm cũng như các định hướng tái cấu trúc kinh tế, thoái vốn đầu tư ngoài ngành kinh doanh chính hay chú trọng tăng hiệu quả đầu tư công đã mở ra triển vọng đạt được mục tiêu duy trì tăng trưởng ổn định và kiểm chế lạm phát duy trì qua năm sau.



□ **Rủi ro lãi suất**

Năm 2014 được cho là một năm tương đối thành công của chính sách tiền tệ khi phải cùng lúc thực hiện nhiều mục tiêu: kiểm soát cung tiền để không gây áp lực lên lạm phát, hạ mặt bằng lãi suất nhằm hỗ trợ khó khăn cho doanh nghiệp, tái cơ cấu các tổ chức tín dụng yếu kém, ổn định tỷ giá và thị trường vàng. Ngân hàng nhà nước (NHNN) đã thực thi chính sách tiền tệ nhằm giảm mạnh các loại lãi suất điều hành trong năm được cho là sự khởi đầu của quá trình hạ thấp dần mặt bằng lãi suất và khơi thông nguồn vốn trong nền kinh tế. Riêng trong năm 2013, mặt bằng lãi suất cho vay giảm khoảng 2,5%/năm đến 4%/năm so với năm trước và giảm 3%/năm đối với trần lãi suất cho vay ngắn hạn dành cho các lĩnh vực ưu tiên. Mặc dù nhu cầu giảm lãi suất là cấp thiết trong thị trường tài chính mà nguồn tài trợ chủ yếu là từ nguồn vốn vay ngân hàng nhưng có thể thấy quyết định cắt giảm lãi suất của NHNN chỉ được đưa ra khi lạm phát cho tín hiệu tích cực. Điều này cho thấy sự nhất quán trong cách điều hành của Chính phủ, việc điều hành lãi suất phù hợp với diễn biến lạm phát và luôn đặt mục tiêu ổn định kinh tế vĩ mô lên hàng đầu.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty.

An Dương Thảo Điền là công ty cổ phần đại chúng niêm yết, Công ty đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty.

Hiện nay hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh cần thiết cập nhật, hướng dẫn, bổ sung nhằm đáp ứng kịp thời với thực tiễn và xây dựng hệ thống quy phạm pháp luật ổn định, nhất quán. Quá trình này có thể dẫn đến tình trạng doanh nghiệp cập nhật không kịp thời, làm ảnh hưởng đến tính tuân thủ nghiêm ngặt được đặt ra trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

Nhằm hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động chuyên môn, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Giai đoạn 2012-2013 được cho là giai đoạn 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 dự án sử dụng vốn từ đợt chào bán:

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2014, số 281214/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2014, toàn bộ số tiền thu được trong đợt phát hành cổ phiếu sẽ được Công ty sử dụng để:

- o Mở rộng quỹ đất mới: 151.784.899.048 đồng
- o Hợp tác đầu tư: 314.213.230.952 đồng, chi tiết như sau:

Tên dự án	Giá trị đầu tư (đồng)	Ghi chú
Dự án Boutique Hotel	61.997.739.702	HAR hợp tác phát triển với đối tác
Dự án Center Point	52.215.491.250	
Dự án Biển Hồ Tràm Long Sơn - Giai đoạn 1	200.000.000.000	
Tổng cộng	314.213.230.952	

- o Đầu tư vào công ty Ascentro: 80.000.000.000 đồng.

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 281214/NQ-ĐHĐCĐ

i) Đối với mục đích hợp tác đầu tư và phát triển dự án

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. Các 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.

ii) Đối với mục đích mở rộng quỹ đất

Việc mở rộng quỹ đất của Công ty nhằm mục đích chủ động nắm bắt cơ hội và phát huy thế mạnh của An Dương Thảo Điền trong chiến lược phát triển dự án bất động sản và cho thuê căn hộ. Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam nói chung, và thị trường bất động sản nói riêng sau giai đoạn khủng hoảng, mặc dù đã có những tín hiệu phục hồi nhưng chưa rõ ràng, doanh nghiệp vẫn có khả năng chịu rủi ro giảm giá bất động sản trong tương lai. Tuy nhiên, 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 kỳ vọng sẽ vận dụng được những thế mạnh sẵn có để quản lý tốt rủi ro về thị trường như một nhà đầu tư và quản lý chuyên nghiệp.

Việc mở rộng quỹ đất được An Dương Thảo Điền dự kiến thực hiện bằng cách thương lượng với chủ sở hữu để mua lại khu đất tại Phường Thảo Điền, Quận 2, TP.HCM nhằm thực hiện dự án tiềm năng trong tương lai. Giá trị Quyền sử dụng đất được thoả thuận mua lại trên cơ sở là khu đất có tổng diện tích 9.467m². Do đó, việc mở rộng quỹ đất vẫn có khả năng gặp phải rủi ro khi không đạt được thoả thuận cuối cùng. Tuy nhiên, hiện nay An Dương Thảo Điền và chủ sở hữu các khu đất trên đã đạt được thoả thuận về việc chuyển nhượng. Do đó, Công ty đã hạn chế được rủi ro trong việc đàm phán mua lại khu đất này.

ii) Mục đích góp vốn vào công ty con - Ascentro

Mặc dù Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ascentro đã đăng ký ngành nghề hoạt động kinh doanh bổ sung là sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng. Tuy nhiên, kinh nghiệm hoạt động của Ascentro trong lĩnh vực này chưa nhiều; sản phẩm đồ uống không cồn còn khá mới mẻ đối với thị trường, tiêu dùng... Những yếu tố trên dẫn đến rủi ro mức lợi nhuận kỳ vọng vào việc đầu tư có thể không đạt được như mong đợi của An Dương Thảo Điền. Tuy nhiên, An Dương Thảo Điền xác định đây là một sản phẩm tiềm năng và có cơ hội đem lại hiệu quả kinh tế cao. Do đó, với vai trò là công ty mẹ của Ascentro, An Dương Thảo Điền luôn chú trọng trong việc đưa ra các định hướng, chiến lược phát triển, gắn liền với các hoạt động kiểm tra, đánh giá định kỳ để đảm bảo Ascentro đạt được những mục tiêu mà An Dương Thảo Điền đã đề ra.

Rủi ro của đợt chào bán

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT, số tiền tối thiểu thu được từ đợt chào bán là 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng). Nền kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng vẫn đang diễn biến phức tạp và khó dự báo, thị giá cổ phiếu của công ty hiện duy trì ở mức 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 tối thiểu như dự kiến để phục vụ cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua. Trong trường hợp này, lượng cổ phần chưa phân phối hết sẽ được xử lý theo hướng:

i) 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.

ii) 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. 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.

5. Rủi ro pha loãng

Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là 54.599.813 cổ phần, tương đương 100% 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 gấp đôi, 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 vốn (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 54.599.813 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu. Số cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty sau khi thực hiện chào bán sẽ tăng lên gấp đôi 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:

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

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:

$$\text{Giá cổ phiếu sau khi điều chỉnh giá} = \frac{54.599.813 * 11.000 + 54.599.813 * 10.000}{54.599.813 + 54.599.813} = 10.500 \text{ đồng/CP}$$

Như vậy, việc phát hành thêm 54.599.813 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 tư vấn

Ông Tô Hải Chức vụ: Tổng Giám Đốc

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 Bản Việt 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 Công ty cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

“Công ty”, “HAR”	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
VCSC	Công ty cổ phần chứng khoán Bản Việt
Đơn vị tư vấn	Công ty cổ phần chứng khoán Bản Việt
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
NHNN	Ngân hàng Nhà nước
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội (Gross Domestic Product)

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 Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

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

Điện thoại: (84-8) 62754816

Fax: (84-8) 38442194

Website: www.adtdgroup.com

Email: info@adtdgroup.com

Vốn điều lệ: 545.998.130.000 đồng

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0305087904 do Sở Kế Hoạch & Đầu Tư TP.HCM cấp lần thứ 08 ngày 14 tháng 11 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 diệt 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 ...).
- 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, lái dất, 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 không chứa sắt.

- Khai thác quặng kim loại quý 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.

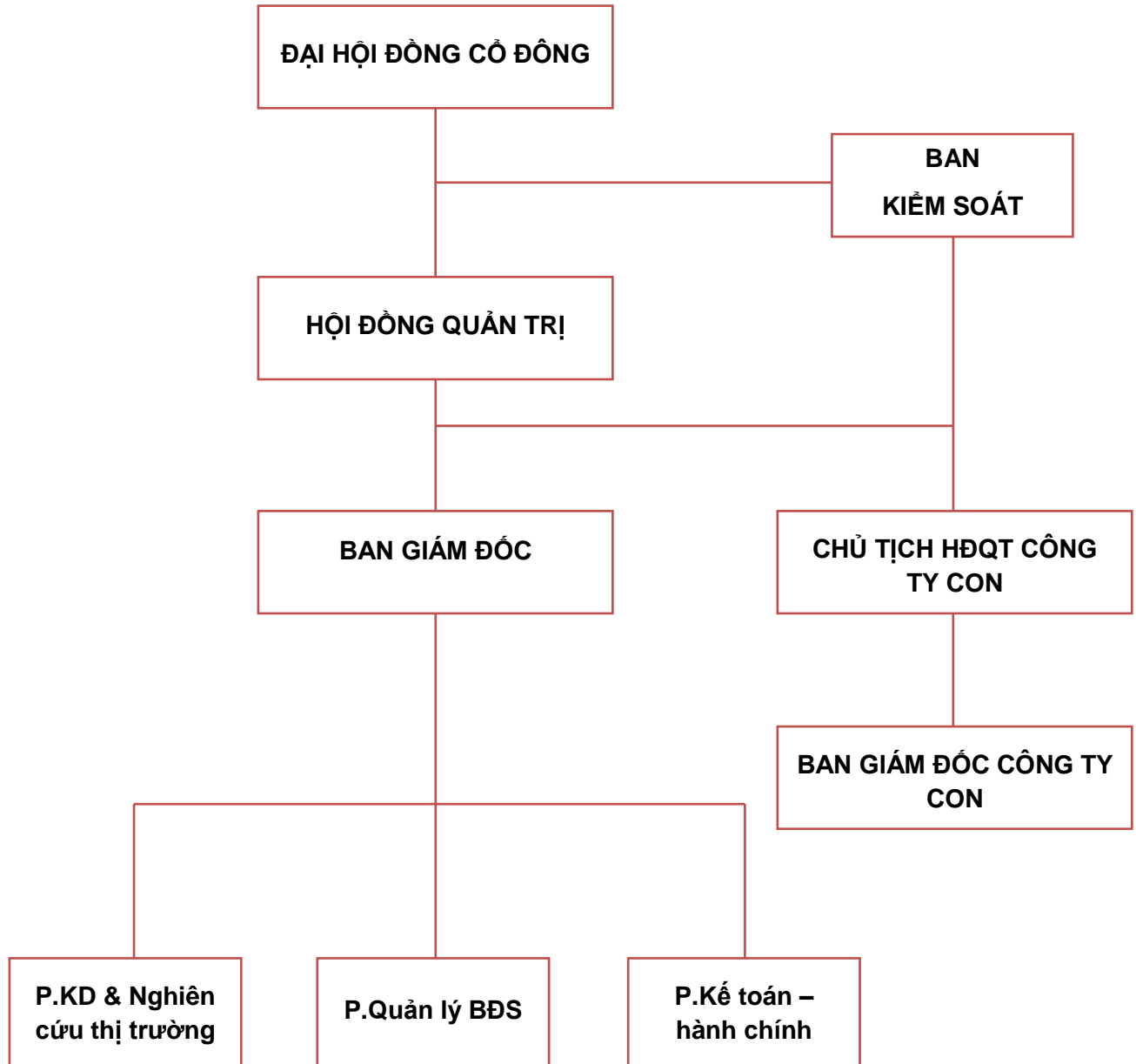
1.2. Lịch sử hình thành và phát triển

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 TP.HCM 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 khoảng 546 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 một 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 05 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:

<i>Ông Nguyễn Nhân Bảo</i>	<i>Chủ tịch HĐQT</i>
<i>Ông Nguyễn Gia Bảo</i>	<i>Thành viên HĐQT</i>
<i>Ông Nguyễn Hải Thanh Bình</i>	<i>Thành viên HĐQT</i>
<i>Ông Dương Quốc Chính</i>	<i>Thành viên HĐQT</i>
<i>Ông Lê Hồ Ánh</i>	<i>Thành viên HĐQT</i>

❖ **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát bao gồm 02 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 Giám đốc. Danh sách Ban kiểm soát hiện tại như sau:

<i>Bà Khấu Thị Xuân Anh</i>	<i>Trưởng BKS</i>
<i>Ông Nguyễn Công Danh</i>	<i>Thành viên BKS</i>

❖ **Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty bao gồm 01 Tổng Giám đốc, 01 Phó Tổng Giám đốc và 01 Giám đốc Tài chính. 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 Giám đốc hiện tại như sau:

<i>Ông Nguyễn Nhân Bảo</i>	<i>Tổng Giám đốc</i>
<i>Ông Dương Quốc Chính</i>	<i>Phó Tổng Giám đốc</i>

❖ **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 05/12/2014

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

Theo Giấy đăng ký kinh doanh cấp lần đầu ngày 10/7/2007, 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%
3	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%
4	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/QĐ-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 Âu 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, TP.HCM	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 Âu 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	100,00%

(*) 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 05/12/2014

□ **Cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên tại ngày 05/12/2014**

STT	Tên cổ đông	CMND	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Nguyễn Nhân Bảo	022645374	18 Lý Thái Tổ, P2, Q3, TP.HCM	4.636.000	8,49%
TỔNG CỘNG				4.636.000	8,49%

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	512.000	0,94%
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: An Dương Thảo Điền

4.3 Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 05/12/2014

STT	Cơ cấu	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông là cá nhân	54.418.499	99,67
1.1	Cá nhân trong nước	54.281.122	99,42%
1.2	Cá nhân nước ngoài	137.377	0,25%
2	Cổ đông là tổ chức	181.314	0,33%
2.1	Tổ chức trong nước	127.974	0,23%
2.2	Tổ chức nước ngoài	53.340	0,10%
	Tổng cộng	54.599.813	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 và Thương mại Ascentro với vốn góp là 51% vốn điều lệ, chi tiết:

STT	Tên Công ty	Sản phẩm chính	Vốn điều lệ (đồng)	Giá trị vốn góp thực tế (đồng)	Tỷ lệ vốn góp của ADTĐ
1	Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ascentro	Nông sản	50.000.000.000	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 và Thương mại Ascentro.

Tuy nhiên tính đến thời điểm 31/03/2014, An Dương Thảo Điền đã thực hiện góp đủ 25.500.000.000 đồng, tương đương 51% vốn điều lệ vào CTCP Đầu tư và Thương mại Ascenco, đồng thời HAR đã thực hiện hợp nhất Báo cáo tài chính Quý 1 với CTCP Đầu tư và Thương mại Ascenco theo đúng quy định.

- Theo Quyết định số 231214/QĐ-HĐQT, HAR thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Long Sơn với vốn góp là 50,7% vốn điều lệ, chi tiết:

STT	Tên Công ty	Sản phẩm chính	Vốn điều lệ (đồng)	Giá trị vốn góp theo Giấy ĐKKD(đồng)	Tỷ lệ vốn góp của ADTĐ
1	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Long Sơn	Bất động sản	70.000.000.000	35.500.000.000	50,7%

Đến thời điểm ngày 31/12/2014 do tình hình tài chính và kinh doanh thực tế thì An Dương Thảo Điền mới góp được 28.500.000.000 đồng, tương đương 40,72% điều lệ vào Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Long Sơn.

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 thực tế (đồng)	Tỷ lệ vốn góp của HAR
1	Công Ty Cổ phần Đào Tạo và Đầu Tư Toàn Cầu	Giáo dục	35.280.000.000	49%
2	Công ty TNHH Miền Đồng Thảo	Bất động sản	2.040.000.0000	30%

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. Mặc 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 khi Toàn Cầu trở thành Công ty con của An Dương Thảo Điền theo chiến lược phát triển đã đề ra.

Ngoài ra, nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh của công ty về mảng kinh doanh bất động sản, ngày 29/12/2014 HĐQT của An Dương Thảo Điền đã ra Quyết định số 291214/QĐ-HĐQT để tham gia góp vốn vào Công ty Miền Đồng Thảo thông qua việc mua lại phần vốn góp của các thành viên góp vốn tại Công ty này mục đích là để xây dựng Làng hưu trí Việt Nhật.

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	

Năm phát hành	Các lần tăng vốn	VĐL tăng thêm (đồng)	VĐL sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn
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
2014	Tăng thêm	181.999.380.000	545.998.130.000	Phát hành ra công chúng

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 Áu 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 TP.HCM.

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 số 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.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 160314/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/03/2014, đồng thời được sự chấp thuận của UBCKNN bằng văn bản số 45/GCN-UBCK ngày 13/06/2014 Công ty đã đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng thành công làm cho vốn Điều lệ của Công ty từ 363.998.750.000 đồng lên 545.998.130.000 đồng. Công ty đã thực hiện báo cáo hoàn tất quá trình tăng vốn với UBCKNN ngày 03/09/2014.

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 – Q.2
 - Glenwood Apartment – Q.2
 - Glenwood INN – Q.2
 - Trường Quốc tế Việt Mỹ - Q. Phú Nhuận
 - Midpoint Court – Q.2
 - Glenwood Residence – Q.2
- **Các dự án chiến lược của Công ty trong thời gian tới:**
 - Dự án Center Point
 - Dự án Biển Long Sơn – Hồ Tràm
 - Chuỗi Boutique Hotel
 - Khu biệt thự liền kề Long Phước Q.9
 - Làng hưu trí Việt Nhật

□ **Giá trị dịch vụ qua các năm**

Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2012 – QI/2015

ĐVT: triệu đồng

DT từ các nhóm sản phẩm, dịch vụ	2012		2013		2014		QI/2015	
	Giá trị	% DT	Giá trị	% DT	Giá trị	% DT	Giá trị	% DT
DT cung cấp dịch vụ cho thuê	3.646	5,95%	3.387	4,66%	9.082	7,05%	2.552	8,19%
Doanh thu kinh doanh BĐS – Nhà đất	52.833	86,23%	60.627	83,34%	95.438	74,10%	28.286	90,81%
Doanh thu kinh doanh VLXD	-	-	1.731	2,38%	1.491	1,16%	-	-
Doanh thu kinh doanh nông sản	-	-	-	-	19.148	14,87%	-	-
Doanh thu tài chính	500	0,82%	6.992	9,61%	3.632	2,82%	310	1,00%
Doanh thu khác	4.290	7,00%	5	0,01%	-	-	-	-
Tổng doanh thu	61.269	100,00	72.742	100,00%	128.791	100%	31.148	100%

Nguồn: An Dương Thảo Điền

Doanh thu chính của Công ty năm 2012, 2013 và 2014 chủ yếu đến từ mảng kinh doanh bất động sản – nhà đất, mảng chiếm khoảng 75%-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 kể từ năm 2015, 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 – Q1/2015

ĐVT: triệu đồng

Lợi nhuận gộp từ các nhóm sản phẩm, dịch vụ	2012		2013		2014		Q1/2015	
	Giá trị	% DT	Giá trị	% DT	Giá trị	% DT	Giá trị	% DT
Cung cấp dịch vụ cho thuê	3.646	100%	2.500	73,8%	8.116	89,36%	2.523	100,00%
Kinh doanh BĐS – Nhà đất	8.535	16,2%	20.599	34,0%	33.555	35,16%	8.195	28,97%
Kinh doanh VLXD	-	-	63	3,6%	63	4,23%	-	-
Kinh doanh nông sản	-	-	-	-	35	0,18%	-	-
Tổng cộng	12.181	21,6%	23.162	35,2%	41.769	32,43%	10.718	34,00%

Nguồn: An Dương Thảo Điền

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, sản xuất nước uống không cồn, nước khoáng,... 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
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

TT	Tên dự án Công ty đã và đang quản lý và đầu tư
9	Dự án Center Point
10	Làng hưu trí Việt Nhật

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 và dự kiến 2014, 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



Nhãn hiệu thương mại đã đăng ký bảo hộ độc quyền ở Cục sở hữu trí tuệ



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	Ngày ký kết hợp đồng
1	GRA312001/2014	Công Ty TNHH FSV INDUSTRY	Cho thuê căn hộ	281,880,000	12 tháng	18/7/2014
2	GA402001/2014	Công Ty MHE-DEMAG Việt Nam	Cho thuê căn hộ	253,380,000	12 tháng	5/1/2014
3	GRB301001/2014	Công Ty TNHH DV Chuỗi Cung Ứng DHL Viet Nam	Cho thuê căn hộ	95,598,000	6 tháng	6/10/2014
4	GA301001/2014	Công Ty TNHH VSL Việt Nam	Cho thuê căn hộ	205.248.000	12 tháng	1/1/2015
5	GA501002/2013	Công Ty TNHH PEGASUS - SHIMAMOTO AUTO PARTIS Việt Nam	Cho thuê căn hộ	195.241.200	12 tháng	1/8/2014
6	GA401002/2013	Công Ty TNHH HUADA (Việt Nam)	Cho thuê căn hộ	473.784.000	24 tháng	9/1/2013
7	GRAD1001/2014	Công Ty TNHH Ngôi Bê Tông SCG (Việt Nam)	Cho thuê căn hộ	165.750.000	6 tháng	1/11/2014

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

8.1. Kết quả hoạt động kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012, 2013, và 2014

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2012		2013		2014		Q1/2015
	Giá trị	± so với 2011	Giá trị	± so với 2012	Giá trị	± so với 2013	Giá trị
Tổng giá trị tài sản	449.909	123%	420.543	-6,53%	641.844	52,62%	648.511
Doanh thu thuần	32.721	116%	43.751	33,71%	101.806	132,69%	24.838
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	1.237	-78%	8.774	609,03%	31.920	263,80%	10.718
Lợi nhuận khác	11.052	526%	7.589	-31,33%	9.849	29,77%	-
Lợi nhuận trước thuế	12.289	68%	16.364	33,15%	35.517	117,04%	-
Lợi nhuận sau thuế	10.226	86%	12.318	20,45%	28.053	127,74%	6.467
Tỷ lệ cổ tức đã chi trả	4% (Đã chi trả trong năm 2013)	-	-	-	-	-	-

Nguồn: BCTC năm 2012, 2013 và 2014 đã kiểm toán, BCTC Quý I/2015

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 lên 364 tỷ đồng năm 2013. 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 Apartment 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 được 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, biến động 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.
- 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 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:** Ngày 25/11/2014, Luật Nhà ở sửa đổi được Quốc hội chính thức thông qua. Đây rõ ràng là thông tin khá tích cực cho ngành bất động sản, 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 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 31/12/2014, số lượng cán bộ nhân viên của Công ty là 56 người.

Lao động	Số lượng	Tỷ lệ
Phân theo trình độ chuyên môn	56	100,00%
Đại học và Trên đại học	15	27%
Cao đẳng	7	13%
Trung cấp và sơ cấp	17	30%
Lao động phổ thông	17	30%
Phân theo thời hạn hợp đồng	56	100,00%
Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	6	11%
Hợp đồng không xác định thời hạn	20	36%
Hợp đồng lao động có thời hạn từ 1-3 năm	8	14%
Lao động hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	22	39%

Nguồn: An Dương Thảo Điền

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 364 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-ADTD 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, 31/12/2014 và 31/03/2015 như sau:

ĐVT: triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2013	31/12/2014	31/03/2015
- Vốn điều lệ	363.998	545.998	545.998
- Vốn chủ sở hữu	378.531	587.642	594.074
- Tổng nguồn vốn kinh doanh	420.543	641.743	648.511

Nguồn: BCTC năm 2013 và 2014 đã kiểm toán, BCTC Quý I/2015

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 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	2014
Mức thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	6.507.000	7.600.000	8.100.000

Nguồn: An Dương Thảo Điền

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 31/03/2015 các khoản nợ đến hạn luôn được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc kế 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 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: 22% 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

đồng 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 2012, 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 31/03/2015: không có

Dư nợ vay dài hạn tính đến thời điểm 31/03/2015:

ĐVT: triệu đồng

TT	Số kế ước	Dư nợ đến 31/12/2012	Dư nợ đến 31/12/2013	Dư nợ đến 31/12/2014	Dư nợ đến 31/03/2015	Kỳ hạn	Lãi suất (%/năm)
01	Ngân hàng TMCP Á Châu	60.589	12.438	-	-	3 năm	12-13,5%
02	Ngân hàng TMCP VPBank	17.917	23.629	10.800	10.800	3-5 năm	11 - 13%
	Tổng cộng	78.506	36.067	10.800	10.800		

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

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/03/2015
01	Phải thu của khách hàng	30.897	23.829	81.557	112.461
02	Trả trước cho người bán	4.600	1.187	58.830	42.087
03	Các khoản phải thu khác	5.349	35.106	10.507	10.629
04	Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	-
	Tổng cộng	40.846	60.123	150.894	165.177

Nguồn: BCTC năm 2012, 2013 và 2014 đã kiểm toán, BCTC Quý I/2015

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**

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/03/2015
I	Nợ ngắn hạn	4.848	5.945	18.557	18.837
1	Phải trả người bán	1.622	686	13.042	12.886
2	Thuế và các khoản nộp NN	2.568	4.240	4.848	4.551
3	Phải trả công nhân viên	243	340	194	243
4	Chi phí phải trả	213	-	-	-
5	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	202	680	577	1.157
II	Nợ dài hạn	78.505	36.067	10.800	10.800
1	Phải trả dài hạn khác	-	-	-	-
2	Vay dài hạn	78.505	36.067	10.800	10.800
3	Dự phòng trợ cấp mất việc	-	-	-	-
	Tổng cộng	83.353	42.012	29.357	

Nguồn: BCTC năm 2012, 2013 và 2014 đã kiểm toán, BCTC Quý I/2015

12.9 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2012	2013	2014	Q1/2015
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	13,09	12,16	9,03	5,90
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	13,08	12,15	8,96	5,88
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:					
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	18,52	9,98	4,57	4,57
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	22,73	11,09	4,99	4,99
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:					
+ Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	39,80	703,30	809,03	-
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,07	0,10	0,16	0,04
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:					
+ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	31,25	28,15	27,55	1,45
+ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	2,78	3,25	5,81	0,01
+ Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	2,27	2,92	5,28	0,01
+ Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	3,78	20,06	25,21	33,39
+ Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	Đồng	288	346	659	118

- 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 duy trì ở mức thấp 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, cung cấp thêm khoảng 51 Units dịch vụ cao cấp trong năm 2014, và đầu tư hoàn thành dự án Glenwood Residence. Chính điều này, cộng với tín hiệu phục hồi lạc quan của thị trường bất động sản, đã giúp doanh thu và lợi nhuận Công ty tăng trưởng tương đối tốt trong năm 2014, đặc biệt từ mảng kinh doanh Bất động sản – Nhà đất.

13. Hội đồng quản trị, Ban kiểm toán, Ban 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: CA TPHCM
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: 18 Lý Thái Tổ, Phường 2, Quận 3, TPHCM
Số điện thoại công ty: : 08 6275 4816
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 07/2007 đến 08/2012: Công tác tại Công ty CP An Dương Thảo Điền với các chức vụ sau: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
- Từ 09/2012 đến nay: Công tác tại Công ty CP An Dương Thảo Điền với các chức vụ sau: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc tại Công ty CP Đầu Tư Thương Mại BĐS An Dương Thảo Điền (HAR)

Chức vụ 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

Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 05/12/2014), trong đó: 4.636.000 cổ phần, 8,4909% chiếm vốn điều lệ

+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 4.636.000 cổ phần, 8,4909% chiếm vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ (nếu có)

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: *Mối quan hệ: Anh , Cá nhân: Nguyễn Gia Bảo nắm giữ: 512.000 CP, chiếm 0,9377% vốn điều lệ*

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 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: CA TPHCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 100 Thạch Thị Thanh, Phường Tân Định, Quận 1, TPHCM

Số điện thoại công ty: : 08 6275 4816

Địa chỉ email:

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: Công tác tại Công ty CP An Dương Thảo Điền với các chức vụ sau: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Từ 09/2012 đến nay: Công tác tại Công ty CP An Dương Thảo Điền với các chức vụ sau: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Phó chủ tịch Hội đồng quản trị tại Công ty CP Đầu Tư Thương Mại BĐS An Dương Thảo Điền (HAR)

Chức vụ tại tổ chức khác: Phó chủ tịch HĐQT tại Công ty CP Đầu tư và Thương mại Long Bảo

Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 05/12/2014), trong đó:

512.000 cổ phần, chiếm 0,9377% vốn điều lệ

+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu:

512.000 cổ phần, chiếm 0,9377% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ (nếu có)

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

Mối quan hệ: Em, *Cá nhân:* Nguyễn Nhân Bảo nắm giữ: 4.636.000 CP, chiếm 8,4909% vốn điều lệ

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 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: CA TPHCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 210 Bùi Hữu Nghĩa, Phường 2, Quận Bình Thạnh, TPHCM

Số điện thoại công ty: : 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 Hà Nội

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: *Chức vụ tại tổ chức niêm yết:* Thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty CP Đầu Tư Thương Mại BĐS An Dương Thảo Điền (HAR)
Chức vụ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ Phần Giải Pháp CNTT Cốt Lõi

Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 05/12/2014), trong đó: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác): *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

+ Cá nhân sở hữu: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

Các cam kết nắm giữ (nếu có)

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

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 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 điện thoại công ty: : 08 6275 4816

Địa chỉ email:

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 VH&TT&DL

Các chức vụ công tác hiện nay: *Chức vụ tại tổ chức niêm yết:* Thành viên Hội đồng

quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc tại Công ty CP Đầu Tư Thương Mại BĐS An Dương Thảo Điền (HAR)

Chức vụ tại tổ chức khác: Không có

Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 05/12/2014), trong đó: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác): *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

+ Cá nhân sở hữu: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

Các cam kết nắm giữ (nếu có)

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

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 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

Số điện thoại công ty: : 08 6275 4816

Địa chỉ email:

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:

Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty CP Đầu Tư Thương Mại BĐS An Dương Thảo Điền (HAR)

Chức vụ tại tổ chức khác: Trưởng nhóm quan hệ đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư HFIC

Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 05/12/2014), trong đó:

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu:

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ (nếu có)

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

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

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**

13.2. Ban Giám đốc

- **Ông Nguyễn Nhân Bảo - Tổng Giám đốc**
(vui lòng xem lý lịch chi tiết phần Sơ yếu lý lịch thành viên HĐQT).
- **Ông Dương Quốc Chính – Phó Tổng Giám đốc**
(vui lòng 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: **024281248**

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**

Số điện thoại công ty: : **08 6275 4816**

Địa chỉ email: anh.ktx@adtdgroup.com

Trình độ chuyên môn: **Cao đẳng kế toán**

Quá trình công tác:

- Từ 03/2002 đến 08/2012: **Công tác tại Công Ty CP Đầu Tư & Thương Mại Long Bảo**
- Từ 09/2012 đến nay: **Công tác tại Công Ty CP An Dương Thảo Điền với chức vụ sau: Trưởng ban kiểm soát**

Các chức vụ công tác hiện nay: *Chức vụ tại tổ chức niêm yết:* **Trưởng ban kiểm soát tại Công ty CP Đầu Tư Thương Mại BĐS An Dương Thảo Điền (HAR)**

Chức vụ tại tổ chức khác: **Không có**

Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 05/12/2014), trong đó: 5.200 cổ phần, chiếm 0,0095% vốn điều lệ

+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ (nếu có)

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

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: TPHCM

CMND: 022548383

Ngày cấp: 29/08/2003, nơi cấp: CA TPHCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 6/22 Phạm Hùng, Phường 10, Quận 8, TPHCM

Số điện thoại công ty: : 08 6275 4816

Địa chỉ email:

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ khoa học

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
- Từ 09/2012 đến nay: Công tác tại Công ty CP An Dương Thảo Điền với chức vụ sau: Thành viên ban kiểm soát

Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát tại Công ty CP Đầu Tư Thương Mại BĐS An Dương Thảo Điền (HAR)

Chức vụ tại tổ chức khác: Trợ lý chủ tịch HĐQT tại Công Ty CP Tư Vấn Và Đầu Tư Mạo Hiểm

Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 05/12/2014), trong đó:

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu:

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ (nếu có)

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

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

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

13.4. Kế toán trưởng

Họ và tên: **CAO THỊ BÍCH LOAN**

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 06/11/1978

Nơi sinh: TPHCM

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

Số điện thoại công ty: : 08 6275 4816

Địa chỉ email: loan.ctb@adtdgroup.com

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: *Chức vụ tại tổ chức niêm yết:* Kế toán trưởng tại Công ty CP Đầu Tư Thương Mại BĐS An Dương Thảo Điền (HAR)

Chức vụ tại tổ chức khác: Không có

Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 05/12/2014), trong đó: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác): *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

+ Cá nhân sở hữu:	<i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i>
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	<i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i>
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 31/03/2015

ĐVT: triệu đồng

TT	Loại tài sản cố định	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	14.345	130	125
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	14.09	-	-
2	Máy móc, thiết bị	254	130	124
II	Tài sản cố định vô hình	289.314	-	289.314
1	Quyền sử dụng đất	289.314	-	289.314
III	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	70.430	-	70.430
	Tổng cộng	374.089	130	373.959

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2014

14.2. Danh mục tài sản cố định có giá trị trên 100 triệu đồng của HAR tại 31/03/2015

ĐVT: đồng

TT	Loại tài sản cố định	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Máy móc, thiết bị			
1	Máy phát điện Denyo Nhật Bản	254.511.758	130.285.786	124.225.972
II	Quyền sử dụng đất			
2	Quyền sử dụng đất thửa 8(-911)	4.217.985.000	-	4.217.985.000
3	Quyền sử dụng đất thửa 2015	2.142.210.000	-	2.142.210.000

TT	Loại tài sản cố định	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
4	Quyền sử dụng đất thửa 2010	1.796.790.000	-	1.796.790.000
5	Quyền sử dụng đất thửa 2006	6.697.310.000	-	6.697.310.000
6	Quyền sử dụng đất thửa 2012	1.285.730.000	-	1.285.730.000
7	Quyền sử dụng đất thửa 2011	1.650.340.000	-	1.650.340.000
8	Quyền sử dụng đất thửa 2013	1.247.350.000	-	1.247.350.000
9	Quyền sử dụng đất thửa 2009	1.285.730.000	-	1.285.730.000
10	Quyền sử dụng đất thửa 2014	1.688.720.000	-	1.688.720.000
11	Quyền sử dụng đất thửa 2007	402.990.000	-	402.990.000
12	Quyền sử dụng đất thửa 2005	441.370.000	-	441.370.000
13	Quyền sử dụng đất Quận Phú Nhuận	60.187.500.000	-	60.187.500.000
14	Quyền sử dụng đất Đường 65 Quận 2	62.100.000.000	-	62.100.000.000
15	Quyền sử dụng đất Quận 9	64.700.000.000	-	64.700.000.000
16	Quyền sử dụng đất Quận 9 thửa 575-556	12.800.000.000	-	12.800.000.000
17	Quyền sử dụng đất Quận 9 thửa 569-570	18.000.000.000	-	18.000.000.000
18	Quyền sử dụng đất Quận 9 thửa 545	28.670.000.000	-	28.670.000.000
19	Quyền sử dụng đất Quận 9 thửa 567-568	20.000.000.000	-	20.000.000.000
	Tổng	289.568.536.758	130.287.786	289.438.250.972

Nguồn: An Dương Thảo Điền

14.3. Tình hình đất đai của Công ty

Tính đến thời điểm 31/03/2015:

TT	Địa điểm	Mục đích	Giá trị (đồng)	Diện tích đất		Tình trạng pháp lý
				Sở hữu (m ²)	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	251		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)		1.285.730.000	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
12	QSDD MT đường Hoàng Diệu, Quận Phú Nhuận (thửa số 1-1517)	Dự kiến xây khách sạn	60.187.500.000	267		GCN QSDĐ số: 12305/99
13	QSDD MT Đường 65, Phường Thảo Điền, Quận 2 (thửa số 81)	Đang triển khai xây dựng dự án Glenwood	62.100.000.000	547		GCN QSDĐ số: CH00819

TT	Địa điểm	Mục đích	Giá trị (đồng)	Diện tích đất		Tình trạng pháp lý
				Sở hữu (m ²)	Thuê	
		Residence				
14	QSDD Quận 9 (thửa số 925, 926, 953, 954, 955, 956, 958)	Dự kiến mở trường học	64.700.000.000	6.403		GCN QSDD số: 02175QSDD/T T
15	QSDD Quận 9 thửa 575-556	Công ty dự kiến xây dựng 33 căn nhà liền kề với dịch vụ khép kín cho chuyên gia nước ngoài thuê	12.800.000.000	609		Đang chờ cơ quan thẩm quyền cấp GCN QSDD.
16	QSDD Quận 9 thửa 569-570		18.000.000.000	576,7		
17	QSDD Quận 9 thửa 545		28.670.000.000	1.053,5		
18	QSDD Quận 9 thửa 567-568		20.000.000.000	803,9		
Tổng			289.314.025.000	13.633		

Nguồn: An Dương Thảo Điền

15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức của Công ty năm 2015 và căn cứ để đạt được kế hoạch

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2014	Kế hoạch năm 2015	Tăng/giảm so với 2014
Vốn điều lệ	545.998	1.091.996	100,00%
Vốn chủ sở hữu	587.642	1.124.756	91,40%
Doanh thu thuần	101.806	150.400	47,73%
Lợi nhuận sau thuế	28.053	32.200	14,78%
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	27,55%	21,41%	-23,41%
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	4,77%	2,86%	-40,04%
Tỷ lệ cổ tức (% mệnh giá)	- (*)	-	

Ghi chú: (*) Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 của Công ty đã thông qua kế hoạch tỷ lệ cổ tức cho năm 2014 là 6%, 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 2015 và giai đoạn 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 (“BDS”) 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.
- Công ty tập trung phát triển và hoàn thiện các dự án trọng điểm như: Glenwood Suites, Chuỗi Boutique Hotel, Center Point, Dự án biển Long Sơn – Hồ Tràm, Khu biệt thự liền kề Long Phước Quận 9, để đưa các dự án Glenwood Suites, Chuỗi Boutique Hotel vào khai thác kinh doanh đầu Quý 3/2015 góp phần làm tăng thêm nguồn thu nhập của Công ty.
- Mở rộng quỹ đất ở khu vực Phường Thảo Điền, Quận 2 để phát triển dự án, xây dựng quản lý khu phức hợp thương mại để bán và cho thuê.
- Năm 2015 Công ty sẽ tập trung mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực sản xuất nước uống không cồn (thông qua hình thức đầu tư thêm vào Công ty con – Ascentro).

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 Bản Việt 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

54.599.813 cổ phần

4. Giá cổ phiếu chào bán

Giá chào bán cổ phiếu theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 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 31/12/2013 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.*

- Giá trị sổ sách cổ phiếu của An Dương Thảo Điền tại ngày 31/12/2014 như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu (*)}}{\text{Số cổ phần đang lưu hành (**)}} = \frac{587.642.105.948}{54.599.813} = 10.763 \text{ đồng/cổ phần}$$

(*): *Vốn chủ sở hữu bao gồm phần lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2014*

(**): *Số lượng cổ phiếu lưu hành tính đến 31/12/2014 là 54.599.813 cổ phần*

Thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm 2014 có nhiều diễn biến phức tạp, nhiều cổ phiếu sau thời gian tăng nóng đã giảm giá hơn 50-100%. Giá đóng cửa của cổ phiếu HAR trên HSX trong giai đoạn tháng 12/2014 vào khoảng 9.600 – 10.600 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 281214/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2014, Công ty sẽ chào bán 54.599.813 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: 54.599.813 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 1:1, 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 01 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm. Do tỷ lệ phát hành là 1:1 nên sẽ không phát sinh cổ phiếu lẻ.

Ví dụ : Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành thêm, cổ đông A sở hữu 7.979 cổ phần. Như vậy, cổ đông A sẽ được mua thêm số cổ phần là: 7.979 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. Đóng tiền mua trực tiếp vào tài khoản phong tỏa.*

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

Do tỷ lệ phát hành là 1:1 nên sẽ không phát sinh cổ phiếu lẻ. Số cổ phiếu không chào bán hết (nếu có) 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 luật (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

o 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.

o 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 1:1, 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 01 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm. Do tỷ lệ phát hành là 1:1 nên sẽ không phát sinh cổ phiếu lẻ.

○ **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 Công ty (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 05/12/2014 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 0,35%.

Đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 1.091.996.260.000 tỷ đồng lần 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 chào bán cổ phiếu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở như sau:

Chủ tài khoản: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

Số tài khoản: 75805004

Tại: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – CN TP.HCM

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là: 545.998.130.000 đồng.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2014, số 281214/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2014, toàn bộ số tiền thu được trong đợt phát hành cổ phiếu sẽ được Công ty sử dụng để:

- Mở rộng quỹ đất mới: 151.784.899.048 đồng
- Hợp tác đầu tư: 314.213.230.952 đồng, chi tiết như sau:

Tên dự án	Giá trị đầu tư (đồng)	Ghi chú
Dự án Boutique Hotel	61.997.739.702	HAR hợp tác phát triển với đối tác
Dự án Center Point	52.215.491.250	
Dự án Biển Hồ Tràm Long Sơn - Giai đoạn 1	200.000.000.000	
Tổng cộng	314.213.230.952	

- Đầu tư vào công ty Ascentro: 80.000.000.000 đồng.

2. Phương án khả thi

2.1 DỰ ÁN BOUTIQUE HOTEL

2.1.1 Cơ sở pháp lý

- Dự án đã được Hội đồng quản trị thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng tại Quyết định số 101114/QĐ-HĐQT ngày 10/11/2014 theo hình thức hợp tác đầu tư.
- Hợp đồng hợp tác phát triển bất động sản số 1111/HĐHT/2014 được ký kết ngày 11/11/2014 giữa Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và các đối tác gồm: bà Huỳnh Tường Vy, ông Phan Quốc Tuấn, ông Nguyễn Khắc Hùng và vợ là bà Nguyễn Ngọc Thủy Anh, và Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phố Đông, với các thông tin tóm tắt như sau:
 - o Mục đích hợp tác: cải tạo và xây dựng phát triển dự án Boutique Hotel chuyên kinh doanh Nhà hàng, Khách sạn... trên các thửa đất và các tài sản trên đất được các bên tham gia góp vốn.
 - o Phương thức hợp tác: Các đối tác dự kiến góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổng diện tích 1.091 m²; An Dương Thảo Điền dự kiến góp vốn (i) bằng quyền sử dụng đất với tổng diện tích 180m² và (ii) bằng tiền (chi tiết bên dưới).
 - o Thời hạn hợp tác: 35 năm, kể từ ngày ký hợp đồng (đến ngày 10/11/2049), sau thời hạn hợp tác này, An Dương Thảo Điền sẽ hoàn trả Toà nhà cho các đối tác theo như hiện trạng trong Hợp đồng hợp tác.
 - o Phương thức phân chia lợi nhuận: An Dương Thảo Điền được hưởng một khoản lợi nhuận là 55% khoản lợi nhuận trước thuế, bất kể kết quả hoạt động kinh doanh của dự án như thế nào. Các đối tác được hưởng phần lợi nhuận còn lại sau khi đã hoàn tất các nghĩa vụ nộp thuế của dự án. Trong trường hợp việc kinh doanh của dự án chỉ đủ chi trả cho chi phí hoạt động hoặc bị lỗ, Công ty An Dương Thảo Điền và các đối tác không được thanh toán bất kỳ khoản tiền nào.
- Đất của dự án thuộc quyền sở hữu của:
 - i) Các đối tác:*
 - o Bà Huỳnh Tường Vy được Sở tài nguyên và Môi trường TPHCM cấp GCN Quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA399230, diện tích : 194m².
 - o Ông Phan Quốc Tuấn được Sở tài nguyên và Môi trường TPHCM cấp GCN Quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA399233 và BA399235, tổng diện tích: 371m².
 - o Ông Nguyễn Khắc Hùng và bà Nguyễn Ngọc Thủy Anh được UBND Quận 2 cấp GCN Quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI870041, diện tích: 175m².

- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phố Đông được Sở tài nguyên và Môi trường TPHCM cấp GCN Quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BABP443885 và BP635880, tổng diện tích: 351 m².

(Sau đây gọi chung là “Các đối tác”).

ii) *An Dương Thảo Điền:*

- An Dương Thảo Điền được Sở tài nguyên và Môi trường TPHCM cấp GCN Quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA399231, diện tích: 180 m².

- Hiện trạng của dự án: dự án đã bắt đầu khởi công từ tháng 12/2014, hiện nay đã triển khai công tác đập phá cải tạo nhằm nới thêm sàn. Dự kiến Quý 2/2015 sẽ đưa vào khai thác.

2.1.2 Quy mô dự án:

- Vị trí : Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
- Diện tích xây dựng : 1.271 m²
- Dịch vụ thực hiện : Xây dựng nhà hàng, khách sạn
- Các tiện ích : Khu khách sạn : 48 phòng

Khu nhà hàng : Phục vụ hơn 150 khách / lượt
Khu dịch vụ - massage, Spa

- Một số hình ảnh về dự án:



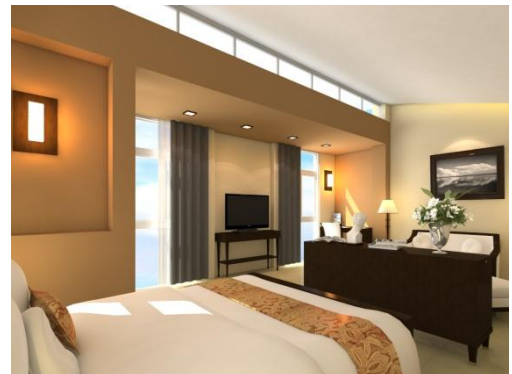
Hình vẽ phối cảnh



Hình vẽ phối cảnh



Hình vẽ phối cảnh nội thất bên trong



Hình vẽ phối cảnh nội thất bên trong

2.1.3 Tổng mức đầu tư dự án:

(ĐVT: đồng)

STT	Hạng mục	Tổng giá trị
I	Chi phí đất	-
II	Chi phí xây dựng và thiết bị	54.781.323.700
1	Hoàn thiện	24.116.479.900
2	Đồ nội thất	8.497.184.000
3	Hệ thống điện nước	11.490.000.000
4	Cảnh quan ngoài nhà	3.167.252.000
5	Trang trí	3.000.000.000
6	Thiết bị vệ sinh	4.510.407.800
III	Chi phí tư vấn giám sát công trình	2.836.254.954
IV	Chi phí khác	2.363.545.795
1	Công tác chuẩn bị	2.363.545.795
V	Dự phòng phí	2.016.615.253
VI	Chi phí hoạt động, lãi vay	-
TỔNG CỘNG		61.997.739.702

Nguồn: An Dương Thảo Điền

2.1.4 Cơ cấu vốn

Tổng mức đầu tư của dự án là 61.997.739.702 đồng được tài trợ bởi các nguồn vốn thể hiện như bảng bên dưới:

STT	Nguồn vốn	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ
1	Vốn tự có huy động từ cổ đông	61.997.739.702	100%
2	Vốn vay	-	-
3	Vốn huy động từ khách hàng	-	-

Nguồn: An Dương Thảo Điền

Tổng nguồn vốn đã sử dụng dự án:

- Nguồn vốn đã sử dụng : 7.527 triệu đồng
- Nguồn vốn còn lại : 54.471 triệu đồng

2.1.5 Kế hoạch dòng tiền và hiệu quả dự án

DOANH THU DỰ ÁN CHO 5 NĂM ĐẦU

ĐVT: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Tổng doanh thu	16.865	34.437	34.827	35.222	35.621
2	Tổng chi phí	3.270	8.924	9.002	9.081	9.161
3	Lãi gộp	13.594	25.513	25.825	26.140	26.460
4	Thuế TNDN 22%	2.991	5.613	5.682	5.751	5.821
5	Lợi nhuận sau thuế	10.604	19.900	20.144	20.390	20.639

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

Tổng doanh thu (triệu đồng)	1.437.095
Tổng lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	855.481
NPV (triệu đồng)	288.791
IRR (%)	32,2%
Thời gian hoàn vốn (năm)	
- Chưa chiết khấu	3,0
- Có chiết khấu	3,1

2.2 DỰ ÁN CENTER POINT

2.2.1 Cơ sở pháp lý

- Dự án đã được Hội đồng quản trị thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng tại Quyết định số 301014/QĐ-HĐQT ngày 30/10/2014 theo hình thức hợp tác đầu tư.
- Hợp đồng hợp tác phát triển bất động sản số 1511/HĐHT/2014 được ký kết ngày 15/11/2014 giữa Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và bà Nguyễn Thị Thanh Hương, với các thông tin tóm tắt như sau:
 - o Mục đích hợp tác: xây dựng phát triển dự án Center Point chuyên kinh doanh cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại trên thửa đất được bên đối tác tham gia góp vốn.
 - o Phương thức hợp tác: Đối tác dự kiến góp vốn bằng quyền sử dụng đất nêu trên với tổng diện tích 613,5 m²; An Dương Thảo Điền dự kiến góp vốn bằng tiền.
 - o Thời hạn hợp tác: 35 năm, kể từ ngày ký hợp đồng (đến ngày 10/11/2049), sau thời hạn hợp tác này, An Dương Thảo Điền sẽ hoàn trả Toà nhà cho các đối tác theo như hiện trạng trong Hợp đồng hợp tác.
 - o Phương thức phân chia lợi nhuận: An Dương Thảo Điền được hưởng một khoản lợi nhuận là 65% khoản lợi nhuận trước thuế, bất kể kết quả hoạt động kinh doanh của dự án như thế nào. Đối tác được hưởng phần lợi nhuận còn lại sau khi đã hoàn tất các nghĩa vụ nộp thuế của dự án. Trong trường hợp việc kinh doanh của dự án chỉ đủ chi

trả cho chi phí hoạt động hoặc bị lỗ, Công ty An Dương Thảo Điền và đối tác không được thanh toán bất kỳ khoản tiền nào.

- Đất của dự án: dự kiến là lô đất thuộc quyền sở hữu của Bà Nguyễn Thị Thanh Hương (Sau đây gọi chung là “Đối tác”) đã được UBND Quận 2, TPHCM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE369362 đối với 613,5 m² đất có địa chỉ tại Phường Thảo Điền, Quận 2, TPHCM.
- Hiện trạng của dự án: Dự án đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc đối tác hợp tác. Dự kiến sẽ khởi công vào Quý 1/2015 và đưa vào khai thác vào Quý 1/2016.

2.2.2 Quy mô dự án

- o Vị trí : Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
- o Diện tích xây dựng : 613 m²
- o Dịch vụ thực hiện : Xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê
- o Các tiện ích : Khu vực văn phòng cho thuê
Khu vực thương mại
- o Hình ảnh về dự án:



Hình vẽ phối cảnh

2.2.3 Tổng mức đầu tư dự án

(ĐVT: đồng)

STT	Hạng mục	Tổng giá trị
I	Chi phí đất	-
II	Chi phí xây dựng và thiết bị	45.788.423.610
1	Kết cấu	12.336.878.131
2	Hoàn thiện	22.547.641.479
3	Cảnh quan	1.277.584.000
4	Công tác điện nước	9.626.320.000
III	Chi phí tư vấn thiết kế	915.768.472
IV	Chi phí khác	3.876.652.445
1	Công tác chuẩn bị	3.876.652.445
V	Dự phòng phí	1.634.646.723
VI	Chi phí hoạt động, lãi vay	-
TỔNG CỘNG		52.215.491.250

Nguồn: An Dương Thảo Điền

2.2.4 Cơ cấu vốn

Tổng mức đầu tư của dự án là 52.215.491.250 đồng được tài trợ bởi các nguồn vốn được thể hiện như bảng bên dưới:

ĐVT: đồng

STT	Nguồn vốn	Giá trị	Tỷ lệ
1	Vốn tự có huy động từ cổ đông	52.215.491.250	100%
2	Vốn vay	-	-
3	Vốn huy động từ khách hàng	-	-

Nguồn: An Dương Thảo Điền

Tổng nguồn vốn đã sử dụng dự án:

- Nguồn vốn đã sử dụng : 916 triệu đồng
- Nguồn vốn còn lại : 51.299 triệu đồng

2.2.5 Kế hoạch dòng tiền và hiệu quả dự án

DOANH THU DỰ ÁN CHO 5 NĂM ĐẦU

ĐVT: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Tổng doanh thu	11.585	11.609	11.748	11.889	12.032
2	Tổng chi phí	1.854	1.857	1.880	1.902	1.925
3	Lãi gộp	9.732	9.751	9.868	9.987	10.107
4	Thuế TNDN 22%	2.141	2.145	2.171	2.197	2.224
5	Lợi nhuận sau thuế	7.591	7.606	7.697	7.790	7.884

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

Tổng doanh thu (triệu đồng)	473.826
Tổng Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	310.451
NPV (triệu đồng)	71.506
IRR	15,44%
Thời gian hoàn vốn (năm)	
- Chưa chiết khấu	6,08
- Có chiết khấu	8,09

2.3 DỰ ÁN BIÊN LONG SƠN- HỒ TRÀM

2.3.1 Cơ sở pháp lý

- Dự án đã được Hội đồng quản trị thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng tại Quyết định số 011014/QĐ- HĐQT ngày 01/10/2014 theo hình thức hợp tác đầu tư.
- Hợp đồng nguyên tắc hợp tác phát triển bất động sản số 1010/HĐ/2014 được ký kết ngày 10/10/2014 giữa Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền và Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Long Sơn (gọi tắt là “Long Sơn”), với các thông tin tóm tắt như sau:
 - o Mục đích hợp tác: xây dựng phát triển dự án Long Sơn – Hồ Tràm trở thành khu nghỉ dưỡng, ăn uống, tham quan du lịch, giải trí,...trên thửa đất được bên đối tác tham gia góp vốn.
 - o Phương thức hợp tác: Long Sơn dự kiến góp vốn bằng (i) quyền sử dụng đất với tổng diện tích 60.677,4 m² nêu trên và (ii) bằng tiền trị giá 209.480.062.750 đồng; An Dương Thảo Điền dự định góp một phần vốn bằng tiền trị giá 200.000.000.000 đồng thông qua hình thức góp vốn và cho vay trong 2 đợt, cụ thể:

- Đợt 1: An Dương Thảo Điền đầu tư góp vốn vào Long Sơn với giá trị khoản góp vốn tổng cộng là 35.500.000.000 đồng, tương ứng với 51% vốn điều lệ của Long Sơn.
- Đợt 2 (kể từ ngày khởi công xây dựng dự án): An Dương Thảo Điền góp 65.000.000.000 đồng (nâng tỷ lệ góp vốn lên 74,44% vốn điều lệ công ty Long Sơn). Đồng thời, An Dương Thảo Điền cũng đầu tư cho việc triển khai Dự án dưới hình thức vốn vay, với giá trị là 100.000.000.000 đồng, lãi suất tương đương lãi suất tiết kiệm của Ngân hàng thương mại tại thời điểm đầu tư.
- Phương thức phân chia lợi nhuận: trong đợt 1, An Dương Thảo Điền sẽ được hưởng một khoản lợi nhuận là 40% khoản lợi nhuận sau thuế nếu có của Long Sơn, phần còn lại sẽ do các cổ đông/thành viên còn lại thụ hưởng. Lợi nhuận sau thuế nếu có của đợt 2, sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn trong Công ty Long Sơn.
- Đất của dự án: lô đất thuộc chủ đầu tư Dự án Khu du lịch Biển Long Sơn Hồ Tràm (“Đối tác”) theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu du lịch Long Sơn Hồ Tràm số 8241/QĐ.UB ngày 29/10/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Quyết định giao đất cho Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Long Sơn làm chủ đầu tư, để đầu tư xây dựng Khu du lịch Long Sơn – Hồ Tràm số 1158/QĐ-UBND ngày 11/04/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL622076 đối với 60.677,4 m² đất có địa chỉ tại Xã Phước Thuận, Xuyên Mộc, Vũng Tàu.
- Hiện trạng của dự án: Dự án đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các đối tác hợp tác, dự kiến sẽ khởi công vào Quý 1/2015, và hoàn thành Giai đoạn 1 vào năm 2016.

2.3.2 Quy mô dự án

- Vị trí : Xã Phước Thuận, Xuyên Mộc, Vũng Tàu
- Diện tích xây dựng : 60.677,4 m²
- Dịch vụ thực hiện : Khu nghỉ dưỡng, ăn uống, tham quan du lịch, giải trí,...
- Các tiện ích : Khu vực khách sạn và dịch vụ
Khu vực ẩm thực
Khu vực câu lạc bộ biển
Khu vực các biệt thự
Sân bãi
Khu hạ tầng kỹ thuật

- o Một số hình ảnh về dự án:



Hình vẽ phối cảnh



Hình vẽ phối cảnh



Hình vẽ phối cảnh

2.3.3 Tổng mức đầu tư của dự án

(ĐVT: đồng)

STT	Hạng mục	Tổng giá trị
I	Chi phí đất	65.000.000.000
II	Chi phí xây dựng và thiết bị	300.855.950.000
1	Kết cấu	133.321.500.000
2	Hoàn thiện	156.784.450.000
3	Cảnh quan	10.750.000.000
III	Chi phí tư vấn thiết kế (3,5% chi phí xây dựng)	10.529.958.250
IV	Chi phí quản lý (1,5% chi phí xây dựng)	4.512.839.250
V	Công tác chuẩn bị (1,5% chi phí xây dựng)	4.512.839.250
VI	Dự phòng phí (8% chi phí xây dựng)	24.068.476.000
VII	Chi phí hoạt động, lãi vay	-
TỔNG CỘNG		409.480.062.750

Nguồn: An Dương Thảo Điền

2.3.4 Cơ cấu vốn

Tổng mức đầu tư dự kiến của dự án là 409.480.062.750 đồng được tài trợ bởi các nguồn vốn được thể hiện như bảng bên dưới:

ĐVT: đồng

STT	Nguồn vốn	Giá trị	Tỷ lệ
1	Vốn tự có huy động từ cổ đông	200.000.000.000	48,8%
2	Vốn góp từ đối tác	209.480.062.750	51,2%
3	Vốn vay	-	-

Nguồn: An Dương Thảo Điền

Tổng nguồn vốn đã sử dụng dự án:

- Nguồn vốn đã sử dụng : chưa phát sinh
- Nguồn vốn còn lại : 409.480 triệu đồng

2.3.5 Kế hoạch dòng tiền và hiệu quả dự án

DOANH THU DỰ ÁN CHO 5 NĂM ĐẦU

ĐVT: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Tổng doanh thu	62.781	78.594	64.220	95.255	65.668
2	Tổng chi phí	24.053	33.320	24.384	42.775	24.718
3	Lãi gộp	38.728	45.273	39.836	52.480	40.951
4	Thuế TNDN 22%	8.520	9.960	8.764	11.546	9.009
5	Lợi nhuận sau thuế	30.207	35.313	31.072	40.934	31.941

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

Tổng doanh thu (triệu đồng)	2.643.235
Tổng Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	1.319.843
NPV (triệu đồng)	172.448
IRR	18,5%
Thời gian hoàn vốn (năm)	
- Chưa chiết khấu	5,1
- Có chiết khấu	8,1

2.4 MỞ RỘNG QUỸ ĐẤT

- Với mục tiêu nâng cao năng lực cạnh tranh và tiềm lực tài chính để nắm bắt cơ hội thị trường bất động sản đang có dấu hiệu bước vào chu kỳ phục hồi, đảm bảo hiệu quả tối đa đồng vốn của Cổ đông Công ty, Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất thông qua phương án tăng vốn nhằm mở rộng quỹ đất của Công ty tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 281214/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2014.
- Công ty hiện nay đã đạt được thoả thuận ban đầu với chủ sở hữu để mua lại các khu đất tại Phường Thảo Điền, Quận 2 nhằm mở rộng quỹ đất. Giá trị Quyền sử dụng đất được thoả thuận mua lại trên cơ sở là khu đất có tổng diện tích 9.467m², với chi tiết từng lô đất được liệt kê như bảng bên dưới. Khu đất này đã được Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh có công văn số 6422/UBND-ĐTMT ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 về việc chấp thuận địa điểm đầu tư thực hiện dự án.

STT	Giấy chứng nhận QSDĐ số - nơi cấp - ngày cấp	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Q210898 - UBND Quận 2 - 06/03/2001	1959	2	873	
2	N643727 - UBND Quận 2 - 26/04/1999	1939	2	603	
3	N643536 - UBND Quận 2 - 05/04/1999	1914	2	633	
4	O428636 - UBND Quận 2 - 15/09/1999	1949	2	1.192	
5	N463129 - UBND Quận 2 - 26/04/1999	1918	2	1.162	
6	QSHNO & QSDĐO số 71/2002 - UBND Quận 2 - 14/01/2002	29	13	200 388 (Chưa có CNCQ)	
7	AK730527 - UBND Quận 2 - 28/12/2007	03	65	809	
8	O428784 - UBND Quận 2 - 14/10/1999	1951	2	2.111	
9	O428786 - UBND Quận 2 - 14/10/1999	1935	2	1.257 239 (Chưa có CNCQ)	
TỔNG CỘNG				9.467	

- Thời gian triển khai dự kiến: trong khoảng thời gian từ Quý II/2015 đến Quý III/2016, phụ thuộc vào tiến độ huy động vốn và các thủ tục pháp lý liên quan.

2.5 ĐẦU TƯ TĂNG VỐN VÀO CÔNG TY CON – ASCENTRO

2.5.1 Cơ sở pháp lý

- Nghị quyết số 031114/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ascentro ngày 03/11/2014 về việc thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ.

- Việc tăng vốn tại Công ty con Ascentro đã được Hội đồng quản trị thông qua kế hoạch đầu tư tại Quyết định số 201114/QĐ- HĐQT ngày 20/11/2014.

2.5.2 Thông tin về công ty con - Ascentro

- Thông tin tổng quan

- o Tên công ty: Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Ascentro (“Ascentro”)
- o Mã số doanh nghiệp: 0312555279 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2013, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 6/11/2014.
- o Địa chỉ trụ sở: 81-83-85 Toà nhà Fideco Tower, Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.
- o Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng).
- o Ngành nghề kinh doanh chính: Bán buôn nông sản, thức ăn thủy sản, các loại ngũ cốc, sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng...

- Cơ cấu vốn của Ascentro tại ngày 31/12/2014:

STT	Cổ đông	CMND / Giấy CN ĐKKD, ngày cấp, nơi cấp	Vốn góp thực tế (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền	0305087904 10/07/2007 Sở KH-ĐT TP.HCM	25.500.000.000	51%
2	Lê Ngọc Phúc	023541368 24/01/2013 CA TP.HCM	14.500.000.000	29%
3	Nguyễn Thị Thanh Hương	022595066 15/11/2010 CA TP.HCM	7.500.000.000	15%
4	Nguyễn Công Danh	022548383 29/08/2003 CA TPHCM	2.500.000.000	5%
Tổng cộng			50.000.000.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông Công ty Ascentro tại ngày 31/12/2014

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Ascentro năm 2013-2014

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	2013	2014
Tổng giá trị tài sản	54.207.973.352	51.114.373.713
Doanh thu thuần	16.013.856.525	19.147.841.700
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	23.924.771	609.183.603
Lợi nhuận khác	-	-
Lợi nhuận trước thuế	23.924.771	609.183.603

Chỉ tiêu	2013	2014
Lợi nhuận sau thuế	17.943.578	475.163.210
Tỷ lệ trả cổ tức	-	-

Nguồn: BCTC năm 2013, 2014 của Ascentro

- **Mục đích tăng vốn**

Hiện nay, Ascentro đã có dây chuyền sản xuất kinh doanh nước uống không còn thông qua hình thức góp vốn vào Công ty TNHH Sản xuất Nước giải khát Mercury, và đang có nhu cầu kêu gọi đầu tư nhằm mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh mặt hàng nước giải khát, nước khoáng.

Nhận biết được tình hình trên, An Dương Thảo Điền dự kiến sẽ đầu tư thêm 80.000.000.000 đồng (*Tám mươi tỷ đồng*) vào Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Ascentro trong năm 2015 thông qua hình thức góp vốn bằng tiền, để mở rộng quỹ đất, xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh.

Vốn điều lệ dự kiến của Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Ascentro sau khi nhận đầu tư góp vốn là 130.000.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi tỷ đồng*). Tỷ lệ sở hữu của An Dương Thảo Điền tại Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Ascentro sau khi đầu tư là 80,77%.

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

Căn cứ Nghị quyết số 281214/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/12/2014 tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2014, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành, cụ thể như sau:

ĐVT: đồng

STT	Khoản mục / Dự án	Tổng giá trị vốn đầu tư	Giá trị vốn đầu tư của HAR (từ đợt phát hành)	Đến năm 2014 (*)	Năm 2015				Năm 2016			
					Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
I	Dự án Boutique Hotel	61.997.740	61.997.740	7.526.797	17.878.177	36.592.766	-	-	-	-	-	-
1	Công tác đất		<i>Đã hoàn thiện</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Công tác cọc		<i>Đã hoàn thiện</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Kết cấu		<i>Đã hoàn thiện</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Công tác chuẩn bị	2.363.546	2.363.546	2.363.546	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Hoàn thiện	24.116.480	24.116.480	-	12.058.240	12.058.240	-	-	-	-	-	-
6	Đồ nội thất	8.497.184	8.497.184	-	-	8.497.184	-	-	-	-	-	-
7	Hệ thống điện nước	11.490.000	11.490.000	4.596.000	3.447.000	3.447.000	-	-	-	-	-	-
8	Cảnh quan ngoài nhà	3.167.252	3.167.252	-	633.450	2.533.802	-	-	-	-	-	-
9	Trang trí	3.000.000	3.000.000	-	-	3.000.000	-	-	-	-	-	-
10	Thiết bị vệ sinh	4.510.408	4.510.408	-	-	4.510.408	-	-	-	-	-	-
11	Tư vấn giám sát công trình	2.836.255	2.836.255	567.251	1.134.502	1.134.502	-	-	-	-	-	-
12	Dự phòng	2.016.615	2.016.615	-	604.985	1.411.631	-	-	-	-	-	-
II	Dự án Center Point	52.215.491	52.215.491	915.768	-	2.855.041	6.036.951	6.036.951	14.303.742	22.067.037	-	-
1	Các yêu cầu chung	3.876.652	3.876.652	-	-	387.665	1.162.996	1.162.996	775.330	387.665	-	-
2	Kết cấu	12.336.878	12.336.878	-	-	2.467.376	2.467.376	2.467.376	2.467.376	2.467.376	-	-
3	Hoàn thiện	22.547.641	22.547.641	-	-	-	-	-	6.764.292	15.783.349	-	-
4	Cảnh quan	1.277.584	1.277.584	-	-	-	-	-	255.517	1.022.067	-	-
5	Công tác điện nước	9.626.320	9.626.320	-	-	-	2.406.580	2.406.580	2.406.580	2.406.580	-	-
6	Thiết kết	915.768	915.768	915.768	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Dự phòng	1.634.647	1.634.647	-	-	-	-	-	1.634.647	-	-	-

ST T	Khoản mục / Dự án	Tổng giá trị vốn đầu tư	Giá trị vốn đầu tư của HAR (từ đợt phát hành)	Đến năm 2014 (*)	Năm 2015				Năm 2016			
					Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
III	Dự án Biển Hồ Tràm Long Sơn - Giai đoạn 1	409.480.063	200.000.000	-	50.027.032	661.254	43.169.690	29.000.211	29.000.211	29.000.211	9.625.800	9.515.591
1	Chi phí đất	65.000.000	31.747.577	-	31.747.577	-	-	-	-	-	-	-
2	Chi phí xây dựng	300.855.950	146.945.347	-	1.050.112	-	42.508.436	28.338.957	28.338.957	28.338.957	9.184.964	9.184.964
	Kết cấu	133.321.500	65.117.456	-	-	-	19.535.237	13.023.491	13.023.491	13.023.491	3.255.873	3.255.873
	Hoàn thiện	156.784.450	76.577.330	-	-	-	22.973.199	15.315.466	15.315.466	15.315.466	3.828.867	3.828.867
	Cảnh quan	10.750.000	5.250.561	-	1.050.112	-	-	-	-	-	2.100.224	2.100.224
3	Chi phí khác	43.624.113	21.307.075	-	17.229.342	661.254	661.254	661.254	661.254	661.254	440.836	330.627
	Phí thiết kế 3.5%	10.529.958	5.143.087	-	5.143.087	-	-	-	-	-	-	-
	Phí quản lý 1.5%	4.512.839	2.204.180	-	0	330.627	330.627	330.627	330.627	330.627	330.627	220.418
	Phí phát triển dự án 1.5%	4.512.839	2.204.180	-	330.627	330.627	330.627	330.627	330.627	330.627	110.209	110.209
	Dự phòng phí 8%	24.068.476	11.755.628	-	11.755.628	-	-	-	-	-	-	-
IV	Mở rộng quỹ đất của Công ty	151.784.899	151.784.899	-	-	37.946.225	113.838.674	-	-	-	-	-
V	Đầu tư vào Công ty con (Ascentro)	80.000.000	80.000.000	-	-	80.000.000	-	-	-	-	-	-
	TỔNG CỘNG (I+II+III+IV+V)	755.478.193	545.998.130	8.442.565	67.905.208	158.055.286	163.045.316	35.037.163	43.303.953	51.067.248	9.625.800	9.515.591

(*) Do yêu cầu triển khai dự án kịp thời với kế hoạch, Công ty đã chủ động sử dụng các nguồn tiền khác hoặc công nợ để thanh toán cho các khoản chi phí phát sinh ban đầu. Dự kiến sau đợt phát hành, các khoản chi phí phát sinh này sẽ được thanh toán lại từ nguồn vốn thu được.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – TƯ VẤN ĐẤT VIỆT TẠI HÀ NỘI

- Địa chỉ: Phòng 1407, Tòa nhà 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại: (84-4) 3512 2655 Fax: (84-4) 3512 2805

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

- Địa chỉ: Tầng 15, Tháp Tài Chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM
- Điện thoại: (84 8) 3914 3588 Fax: (84 8) 3914 3209
- Website: <http://www.vcsc.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 Bản Việt (VCSC) 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 để gia tăng quỹ đất sạch trong tương lai; góp vốn hợp tác phát triển các dự án chuỗi Boutique Hotel, dự án Center Point, dự án Biển Hồ Tràm Long Sơn (giai đoạn 1); và đầu tư tăng vốn tại công ty con (Công ty Ascentro) nhằm mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

Khối lượng chào bán đợt này khá lớn với 54.599.813 cổ phiếu, tương đương gần 546 tỷ đồng, tăng 100% 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 bất thường lần 1, năm 2014 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. Hiện nay, Hội đồng quản trị Công ty cũng đã tích cực làm việc với một số đối tác quan tâm đến cổ phần 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 2012, 2013, 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 2 tháng 6 năm 2015

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

KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NHÂN BẢO

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KHÁU THỊ XUÂN ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CAO THỊ BÍCH LOAN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC



TÔ HẢI