



An Dương Thảo Điền

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

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2018

MCP: HAR

18/04/2019

**Địa chỉ trụ sở: 1901 (tầng 19), Mê Linh Point tower, số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé,
Quận 1, TPHCM**

Điện thoại: 84-028 6275 4816

Fax: 84-028 3822 6826

Website: www.adtdgroup.com

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

(Ban hành kèm theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên Công ty: **CÔNG TY CP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**
Năm báo cáo: **2018**

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305087904
- Vốn điều lệ: 1.013.501.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 1.013.501.000.000 đồng
- Địa chỉ: 1901 (tầng 19), Mê Linh Point tower, số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM
- Số điện thoại: 84-028 6275 4816
- Số fax: 84-028 3822 6826
- Website: www.adtdgroup.com
- Mã cổ phiếu: HAR

Quá trình hình thành và phát triển

Việc thành lập

- Năm 2007, 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 ("CTCP") theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007249 do Sở kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp ngày 10/07/2007 với vốn điều lệ 32 tỷ đồng.

Niêm yết

- HAR được Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh chấp thuận cho niêm yết kể từ ngày 10/01/2013 và chính thức giao dịch từ ngày 17/01/2013 (theo Quyết định niêm yết số: 06/2013/QĐ-SDG-HCM do Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 10/01/2013)
 - Loại chứng: Cổ phần phổ thông
 - Mã chứng khoán: HAR

- Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phiếu
- Số lượng niêm yết chứng khoán hiện nay: 101.350.100 cổ phiếu

Các sự kiện khác

- Kể từ khi thành lập đến năm 2008 Công ty đã mở rộng quỹ đất sạch, phát triển các dự án khả thi thuộc khu vực Phường Thảo Điền Quận 2, TPHCM;
- Năm 2009 lập dự án xây dựng khu Midpoint Villas và mở rộng thêm quỹ đất để xây dựng khu căn hộ cao cấp Glenwood Apartment ở khu vực Phường Thảo Điền, Quận 2, TPHCM;
- Năm 2010 bắt đầu đưa dự án Midpoint Villas vào hoạt động; mở rộng thêm quỹ đất để lập dự án xây dựng khu căn hộ cao cấp Midpoint Court (nay đã đổi tên thành Glenwood Residences);
- Năm 2011 đưa khu căn hộ Glenwood Apartment vào khai thác;
- Năm 2012 để gia tăng quỹ đất sạch Công ty đã nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại các khu vực Quận 2, Quận 9, Quận Phú Nhuận nhằm lập dự án xây dựng khách sạn, khu căn hộ cao cấp Glenwood Residences (nay đổi thành Glenwood Suites) và xây dựng Trường học. Đồng thời tham gia góp vốn liên doanh vào 02 công ty: Công ty CP Đào tạo và Kinh doanh Bất động sản Âu Lạc, Công ty CP Đào tạo và Đầu tư Toàn Cầu;
- Năm 2013 xây dựng khu căn hộ cao cấp Glenwood Suites, tham gia góp vốn thành lập Công ty CP Cơ khí và khoáng sản Bình Định và Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ascentro. Đồng thời thoái vốn khỏi Công ty CP Đào tạo và Kinh doanh Bất động sản Âu Lạc và Công ty CP Cơ khí và khoáng sản Bình Định;
- Năm 2014,
 - Đưa thêm khu căn hộ cao cấp Glenwood Residences vào khai thác;
 - Ký hợp đồng hợp tác đầu tư vào dự án Biển Long Sơn Hồ Tràm, Dự án Center Point, Chuỗi khách sạn Boutique Hotel;
 - Tham gia góp vốn vào Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Long Sơn; Công ty TNHH Miền Đồng Thảo;
- Năm 2015, Đưa vào khai thác chuỗi khách sạn Boutique;
- Năm 2016,
 - Thoái vốn khỏi Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Long Sơn;
 - Đầu tư xây dựng thêm các dự án thuộc khu căn hộ cao cấp: Aurora Sài Gòn Pearl, Aurora Phú Nhuận, Aurora Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Aurora Quốc Hương,;
 - Chuẩn bị mở rộng quỹ đất, phát triển kinh doanh ra Tỉnh Khánh Hòa;
 - Thành lập Công ty con: Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư G Inverst.

- Bên cạnh đó Công ty đã thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ thông qua Đại lý phát hành 170.000.000.000 đồng để thực hiện các dự án trên.
- Năm 2017,
- Mở rộng quỹ đất ở khu vực Quận 9, TPHCM. Đưa các dự án Aurora Phú Nhuận, ... vào khai thác.
 - Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô; Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân Hàng; Bên cạnh đó để để cơ cấu lại nguồn vốn kinh doanh Công ty đã thoái vốn của HAR tại một số Công ty con và liên doanh liên kết như: Công ty TNHH Miền Đông Thảo và Công ty Cổ phần Glenwood Horeca, Công ty CP Đầu tư & Thương mại Ascentro; đồng thời Công ty đã tiến hành mua lại trước hạn một phần trái phiếu phát hành năm 2016.
 - Thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động của Công ty.
- Năm 2018,
- Hoàn tất việc thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động của Công ty, tăng vốn điều lệ.
 - Thực hiện mua lại trước hạn một phần trái phiếu phát hành năm 2016
 - Tăng phần vốn góp của ADTĐ tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô; thực hiện chuyển nhượng một phần vốn góp của ADTĐ tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân Hàng.
 - Đưa dự án Aurora Quốc Hương, Sài Gòn Pearl vào hoạt động,

Quá trình tăng vốn Điều lệ

Năm phát hành	Các lần tăng vốn	VĐL tăng thêm (đồng)	VĐL sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn
	VĐL ban đầu	32.000.000.000		
2010	Tăng thêm	68.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
2012		250.000.000.000	350.000.000.000	
2013	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	13.889.750.000	363.998.750.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2014	Tăng thêm	181.999.380.000	545.998.130.000	Phát hành ra công chúng
2015	Tăng thêm	400.018.650.000	946.016.780.000	Phát hành ra công chúng
	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	21.748.570.000	967.765.350.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2017	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	43.535.650.000	1.011.301.000.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Năm phát hành	Các lần tăng vốn	VDL tăng thêm (đồng)	VDL sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn
2018	Esop	2.200.000.000	1.013.501.000.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động của Công ty

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

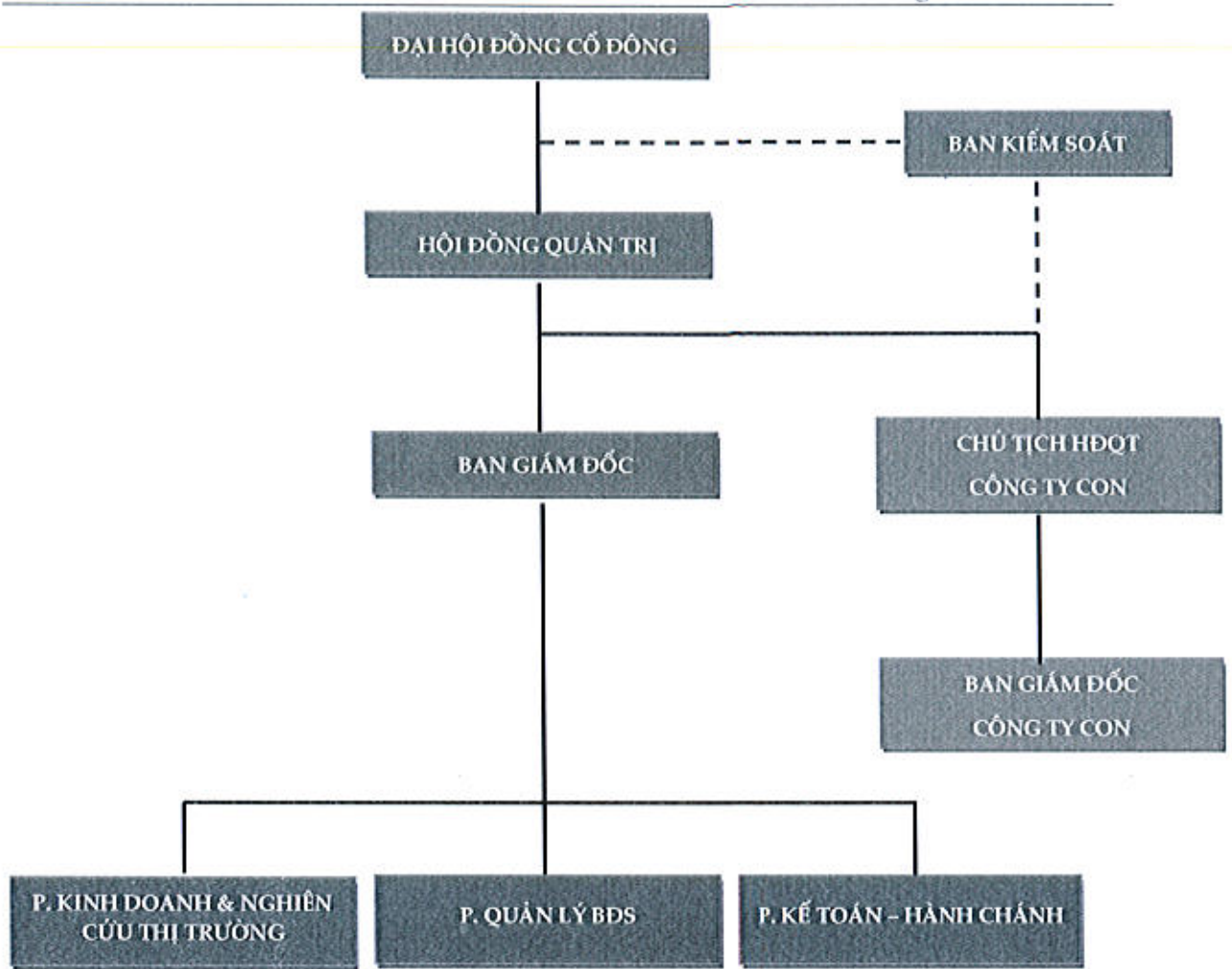
Ngành nghề kinh doanh:

- Các lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản: Cho thuê các bất động sản chưa hoàn thành từ các dự án đầu tư, Bán các bất động sản đã hoàn thành dự án; Cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ, khách sạn (trên các dự án đã hoàn thành);
- Các lĩnh vực kinh doanh khác: Giáo dục, mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, đồ gỗ, vật liệu xây dựng, mua bán nông sản; Bên cạnh đó Công ty đã dần chuyển sang mô hình Holding sau khi sáp nhập các Công ty con có đa ngành nghề như: xây dựng kho bạc, sản xuất kết sắt, xe chở tiền, cho thuê BDS, sản xuất – kinh doanh chất tẩy rửa, hóa chất, kinh doanh trung tâm thương mại,

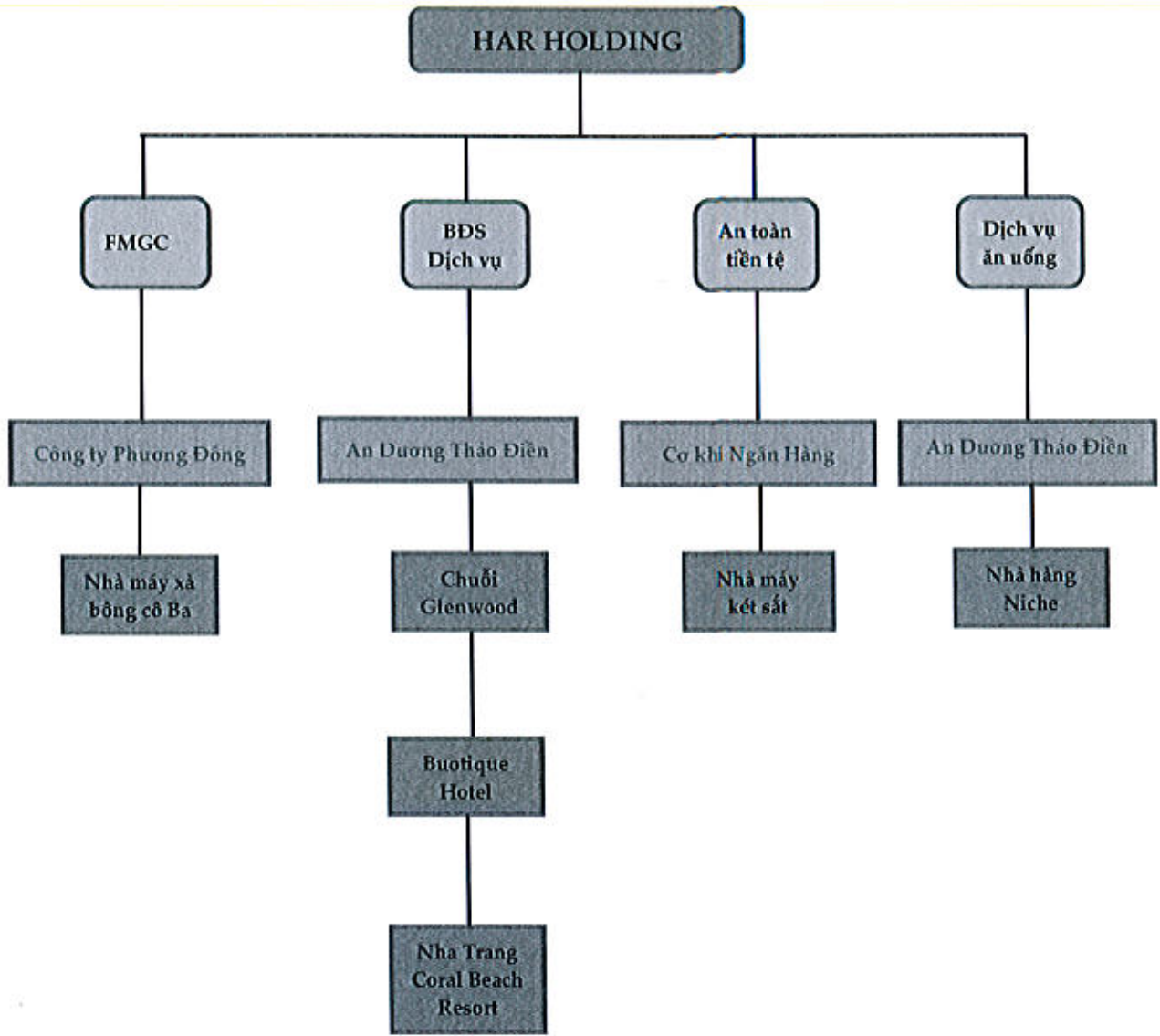
Địa bàn kinh doanh: Trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Công ty tổ chức mô hình Công ty mẹ - Công ty con
- Cơ cấu bộ máy quản lý



- Mô hình hoạt động Công ty



Danh sách Công ty con, liên kết tại ngày 31/12/2018:

Khoản đầu tư	Mối quan hệ	Địa chỉ	Giá trị vốn góp (triệu đồng)	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Khu du lịch Đảo San Hó	Công ty con	Ninh Van, Thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa	144.013	99%	Resort, dịch vụ du lịch, ăn uống, giải trí
Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest	Công ty con	P1901 (tầng 19) Mè Linh Point tower, Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận, 1, TPHCM	42.000	100%	Kinh doanh, cho thuê bất động sản.

Khoản đầu tư	Mối quan hệ	Địa chỉ	Giá trị vốn góp (triệu đồng)	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Liên kết	40 Kim Biên, Phường 13, Quận 5, TPHCM	213.628	31%	Kinh doanh kinh doanh chất tẩy rửa, hóa chất, kinh doanh trung tâm thương mại.
Công ty CP Cơ Khí Ngân Hàng	Liên kết	07 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TPHCM	50.605	36%	Xây dựng kho bạc, sản xuất kết sắt, xe chở tiền

4. Định hướng phát triển

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Trở thành một tập đoàn đầu tư đa ngành, trong đó phát triển BĐS là hoạt động kinh doanh cốt lõi.
- An Dương Thảo Điền và đối tác mong muốn trở thành một trong những nhà phát triển BĐS thương mại hàng đầu Việt Nam.
- Xây dựng tiêu chuẩn và chuẩn mực mới của phân khúc cao cấp trong ngành BĐS, xây dựng thương hiệu và tên tuổi dựa trên chất lượng dự án và kiến trúc độc đáo, khác biệt.
- Lợi ích của cổ đông và khách hàng là ưu tiên hàng đầu, gia tăng quy mô và lợi nhuận doanh nghiệp để đứng vào top các doanh nghiệp lớn trong ngành BĐS và thị trường chứng khoán Việt Nam.
- Bên cạnh đó, chú trọng nâng cao, phát triển nguồn nhân lực của Công ty. Xây dựng bộ máy quản lý chuyên nghiệp hơn.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- **Về sản phẩm:** Chất lượng sản phẩm là phương pháp marketing tốt nhất cho danh tiếng và uy tín của Doanh nghiệp. Vì vậy, chất lượng sản phẩm là yếu tố quyết định đến chiến lược phát triển dài hạn của An Dương Thảo Điền (“ADTD”). Chất lượng sản phẩm được đo lường bằng sự hài lòng trong trải nghiệm và sử dụng sản phẩm.
Tập trung nghiên cứu sâu về thói quen của khách hàng, cũng như cập nhật các xu hướng, tiện ích mới để điều chỉnh sản phẩm phù hợp nhất với khách hàng.
- **Về chiến lược cạnh tranh:** Liên kết để cạnh tranh và phát triển
Đối với thị trường BĐS thương mại, ADTD xác định là quy mô Công ty tương đối nhỏ vì vậy chiến lược liên kết để phát triển và cạnh tranh là phù hợp với giai đoạn hiện nay và trong tương lai.

Về hoạt động đầu tư: ADTĐ vẫn tiếp tục hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để thực hiện các dự án dựa trên nền tảng Công ty đang sở hữu.... Đồng thời, qua quá trình hợp tác, phát triển này là thời gian Công ty học hỏi kinh nghiệm phát triển, cũng như tích lũy quy mô Doanh nghiệp.

Bên cạnh đó ADTĐ không ngừng tích lũy gia tăng, mở rộng quỹ đất: quỹ đất là lợi thế rất lớn đối với các doanh nghiệp phát triển BDS, ADTĐ luôn tận dụng các cơ hội để gia tăng quỹ đất với chi phí hợp lý nhất. Đây là chiến lược cần thiết trong dài hạn để đảm bảo cho quá trình tăng trưởng Công ty. ADTĐ đã và đang thực hiện chiến lược này thông qua việc thu tóm – sáp nhập mở rộng quy mô doanh nghiệp và quỹ đất.

- **Về tiêu chuẩn chất lượng:** Tiêu chuẩn là yếu tố dễ bị bỏ qua bởi quá trình tăng trưởng quy mô, áp lực tăng trưởng khiến bộ máy quản lý khó theo kịp về tiêu chuẩn và chất lượng bị nói lỏng, ADTĐ nhận thức đây là vấn đề cần tránh khỏi trong quá trình phát triển. Công ty tập trung ở phân khúc trung và cao cấp nên yếu tố tiêu chuẩn chất lượng dự án và dịch vụ là điều kiện sống còn của thương hiệu. ADTĐ cam kết về tiêu chuẩn chất lượng đẳng cấp của sản phẩm và dịch vụ của mình.
- **Về bộ máy tổ chức quản lý:** Xây dựng bộ máy quản trị chuyên nghiệp và hiệu quả
Năm 2018 ADTĐ đã hoàn chỉnh mô hình quản trị holding; sắp xếp bộ máy quản trị và hình thành mô hình chuẩn để đảm bảo vận hành thông suốt và thực thi hiệu quả chỉ đạo của HĐQT Công ty.
Tiến hành lựa chọn các đối tác tư vấn quản trị chuyên nghiệp để thực thi.
- **Về chính sách nhân sự:** Xem trọng vai trò của con người trong hoạt động kinh doanh và sự phát triển bền vững của công ty.
Để phát triển chiến lược dài hạn đòi hỏi ADTĐ phải có những nhân sự chất lượng và đầy đủ năng lực thực hiện chiến lược, đây là một trong những yếu tố quan trọng hàng đầu, Công ty nhận thức rõ vấn đề này và luôn tìm kiếm, sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với định hướng tương lai;
Bên cạnh đó, Công ty luôn tạo nên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và thân thiện để thu hút nguồn nhân lực này.
- **Về nguồn vốn Công ty:** Với chiến lược đứng đầu thị trường đòi hỏi nguồn vốn lớn và tập trung. ADTĐ định hướng sử dụng nguồn vốn vay trong cơ cấu vốn của dự án ở mức hợp lý và an toàn đối với cơ cấu tài chính chung của doanh nghiệp. Công ty ưu tiên sử dụng các nguồn vốn vay dài hạn với chi phí hợp lý nhất có thể, đảm bảo dòng tiền hoạt động của Công ty luôn ở mức an toàn và đảm bảo các nhu cầu thanh toán.

Các mục tiêu phát triển bền vững

Là một doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế ngoài mục tiêu vì lợi nhuận công ty, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông, An Dương Thảo Điền còn thực hiện chia

sẽ một phần lợi ích kinh tế vào các hoạt động vì môi trường, xã hội, góp phần nâng cao sự phát triển của cộng đồng xã hội trên địa bàn hoạt động của công ty.

5. Các rủi ro

Rủi ro về kinh tế

Do mô hình hoạt động đa ngành nghề, An Dương Thào Điền chịu sự tác động mạnh mẽ từ những yếu tố môi trường bên ngoài doanh nghiệp như: sự tăng trưởng của nền kinh tế, lạm phát, chính sách lãi suất, chính sách tiền tệ,... từ đó sẽ tác động trực tiếp đến doanh thu của công ty. Chính vì thế, Công ty trong ngành đều chú trọng đến công tác nhận định thị trường, quản lý tốt rủi ro nhằm đưa ra các chính sách phù hợp để ứng phó với tình hình thực tế.

Rủi ro đặc thù

Các loại rủi ro đặc thù của ngành bất động sản như: rủi ro chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và tiến độ thực hiện dự án, rủi ro cạnh tranh, rủi ro về tính khoản,, thì phần lớn An Dương Thào Điền ít bị ảnh hưởng bởi các loại rủi ro đặc thù này so với các doanh nghiệp cùng ngành do Công ty sở hữu 100% quỹ đất sạch với dòng sản phẩm là căn hộ cao cấp, tỷ lệ nợ trên tổng tài sản thấp,.... Các rủi ro về việc xin giấy phép xây dựng, công tác đảm bảo an toàn trong quá trình xây dựng, quy định về suất đầu tư của địa phương, ... là những rủi ro mà An Dương Thào Điền phải đối mặt trong quá trình hoạt động của mình.

Rủi ro về luật pháp

Hoạt động của HAR chịu sự ảnh hưởng bởi nhiều bộ Luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế, Bộ Luật Lao Động, Luật Kinh doanh Bất động sản,... Hệ thống luật và các văn bản dưới luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về chính sách có thể xảy ra và khi đó sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro về môi trường

Ngoài việc thực hiện theo quy định của luật liên quan đến ngành nghề kinh doanh, Công ty còn chịu sự chi phối của Luật Bảo vệ Môi trường. Những hoạt động khai thác, sử dụng và quy hoạch dự án của Công ty phải đảm bảo những tiêu chuẩn theo Luật này. Vấn đề quan trọng hiện nay là việc xử lý chất thải, tránh gây ra ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sức khỏe của xã hội là điều được mọi người quan tâm. Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản với quỹ đất sạch, với mục tiêu mang lại một môi trường sống hiện đại, trong lành, gần gũi với thiên nhiên, ADTĐ càng ý thức hơn về vấn đề bảo vệ môi trường trong sạch, lành mạnh. Những điều này có ảnh hưởng rất lớn đến hình ảnh và vị thế của doanh nghiệp trong ngành.

Rủi ro khác

Các rủi ro khác như chiến tranh, thiên tai, hoả hoạn, dịch bệnh... là những rủi ro bất khả kháng, mặc dù rất hiếm khi xảy ra, nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn về tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của ADTD. Đây là rủi ro không thể loại trừ nhưng có thể giảm thiểu. Vì vậy, Công ty thường xuyên nắm bắt kịp thời thông tin và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy, mua bảo hiểm cho người lao động và tài sản, ...

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

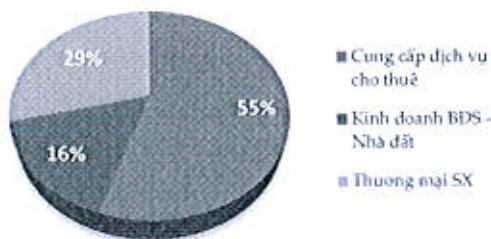
Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	% so KH	% so 2017
Tổng doanh thu	Tr.đồng	98.129	150.000	201.815	135%	206%
Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	28.744	60.000	11.315	19%	39%

Tổng doanh thu năm 2018 của công ty đạt 201,8 tỷ đồng, đạt 135% kế hoạch đề ra và bằng 206% tổng doanh thu năm 2017. Lợi nhuận sau thuế là 11,3 tỷ đồng, đạt 19% kế hoạch đề ra trong năm 2018.

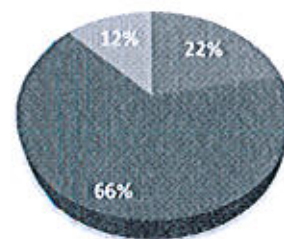
Cơ cấu doanh thu thuần

Khoản mục	2017		2018		% tăng/ giảm
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	
	(triệu đồng)	(%)	(triệu đồng)	(%)	
Cung cấp dịch vụ cho thuê	31,327	55.02%	40,865	21.87%	30.4%
Kinh doanh BĐS - Nhà đất	9,091	15.97%	123,200	65.94%	1255.2%
Thương mại SX	16,518	29.01%	22,769	12.19%	37.8%
Doanh thu thuần	56,936	100.00%	186,834	100.00%	228.15%

Năm 2017



Năm 2018

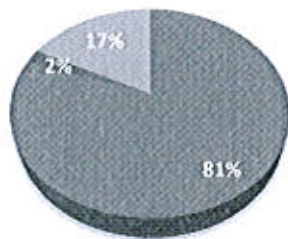


Cơ cấu lợi nhuận gộp

Khoản mục	2017		2018		% tăng/ giảm
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	

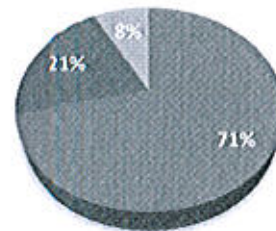
	(triệu đồng)	(%)	(triệu đồng)	(%)	
Cung cấp dịch vụ cho thuê	16,489	80.48%	24,736	71.25%	50.0%
Kinh doanh BDS – Nhà đất	426	2.08%	7,267	20.93%	1605.9%
Thương mại SX	3,573	17.44%	2,716	7.82%	-24.0%
Lợi nhuận gộp	20,489	100.00%	34,719	100.00%	69.45%

Năm 2017



■ Cung cấp dịch vụ cho thuê
 ■ Kinh doanh BDS – Nhà đất
 ■ Thương mại SX

Năm 2018



2. Tổ chức và nhân sự

Danh sách Ban điều hành

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc
2	Cao Thị Bích Loan	Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Nhân Bảo – Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Ngày tháng năm sinh: 10/06/1972

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

Tổng số CP nắm giữ: 5.866.046 cổ phần, chiếm 5,79% vốn điều lệ

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 5.866.046 cổ phần, chiếm 5,79% vốn điều lệ

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 06/2017: Công tác tại Công ty CP An Dương Thảo Điền với các chức vụ sau: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Từ 07/2017 đến nay: Công tác tại Công ty CP An Dương Thảo Điền với các chức vụ sau: Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Bà Cao Thị Bích Loan – Kế toán trưởng

Ngày tháng năm sinh: 06/11/1978

Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngành Quản trị Kinh doanh - Đại Học TM Hà Nội

Tổng số CP nắm giữ: 50.800 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 50.800 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ

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

Trong 02 năm qua ban điều hành không có sự thay đổi nhân sự

Chính sách nhân sự:

- Số lượng cán bộ, nhân viên: vẫn ổn định qua các năm không có sự thay đổi lớn; mức lương trung bình đối với người lao động là 11.272.822 đồng/ tháng.
- An Dương Thảo Điền hiểu được tầm quan trọng của người lao động trong quá trình thực hiện chiến lược của Công ty, chính sách đối với người lao động có vai trò rất quan trọng bởi lẽ con người là yếu tố năng động nhất, có tính quyết định nhất. Hệ thống quản trị chiến lược được thiết kế tốt có thể thất bại nếu vấn đề về nhân sự không được quan tâm đầy đủ. Chính sách nhân sự tốt sẽ giúp phát triển kỹ năng quản trị và trình độ người lao động; tạo ra hệ thống luật lệ và thưởng phạt khuyến khích cao; sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực nhằm đạt được mục tiêu chiến lược cũng như sự phát triển và hài lòng của những người lao động.
- An Dương Thảo Điền đã xây dựng chính sách nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của Công ty về:
 - Chính sách tuyển dụng;
 - Chính sách đào tạo;
 - Chính sách lương thưởng phúc lợi;
 - Chính sách đánh giá, biện pháp kiểm soát và kỷ luật.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn

Trong năm 2018, ADTĐ tiến hành cơ cấu lại bất động sản đầu tư; các khoản đầu tư tài chính dài hạn và ngắn hạn mà ADTĐ đã thực hiện thu tóm – sáp nhập; thực hiện mua lại một phần trái phiếu đã phát hành.

b) Các công ty con, công ty liên kết

Công ty con:

Ngày 27/09/2018 Hội đồng quản trị công ty ban hành Nghị quyết số 270918/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng một phần vốn góp của ADTĐ tại Công ty CP Cơ khí Ngân Hàng, cụ thể ADTĐ đã chuyển nhượng 951.980 cổ phiếu, chiếm 15% vốn điều lệ công ty CP Cơ khí Ngân hàng, kết quả đã làm giảm tỷ lệ vốn góp của ADTĐ xuống còn 36% vốn điều lệ Công ty CP Cơ khí Ngân Hàng.

Bên cạnh đó ngày 26/12/2018 Hội đồng quản trị công ty ban hành Nghị quyết số 261218/NQ-HĐQT V/v: Tăng phần vốn góp của ADTĐ tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô. Sau khi Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô tăng vốn điều lệ vẫn không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của ADTĐ tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô: chiếm 99% vốn Điều lệ.

Công ty liên kết:

Công ty CP Cơ khí Ngân Hàng trong năm qua phát sinh khoản dự phòng là 2.365.154.684 đồng, chiếm 4,67% vốn góp vào công ty liên kết này. Khoản dự phòng trên là do hoạt động kinh doanh thua lỗ của công ty, tuy nhiên khoản lỗ của công ty hiện tại đem so sánh với giá trị lợi nhuận dự kiến tương lai thì xét thấy việc liên kết này sẽ mang lại lợi nhuận cho ADTĐ trong dài hạn.

Các khoản đầu tư khác:

Kết quả vào thời điểm cuối năm số tiền ADTĐ đầu tư vào công ty Cổ Phần Phát triển nhà G Homes 28.500.000.000 đồng, chiếm 5,59% tỷ lệ biểu quyết với khoản lập dự phòng là 2.482.059.873 đồng là do Công ty G Home thì đang trong quá trình đầu tư xây dựng cơ bản.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	1.359.253	1.180.126	-13,2%
2	Doanh thu thuần	Triệu đồng	56.936	186.834	228,1%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	37.792	7.823	-79,3%

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm
4	Lợi nhuận khác	Triệu đồng	(1.599)	7.342	559,2%
5	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	36.193	15.166	-58,1%
6	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	28.744	11.315	-60,6%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	0	0	-

Tổng tài sản năm 2018 của ADTĐ là 1.180.126 triệu đồng, giảm 13,2% so với năm 2017 phần lớn là do trong năm:

- Ghi giảm các khoản phải thu khách hàng (Công ty tăng cường thu hồi công nợ)
- Ghi giảm giá trị quyền sử dụng đất (chuyển nhượng quyền sử dụng đất)
- Ghi giảm giá trị đầu tư vào Công ty con dẫn đến lợi thế thương mại giảm theo

Doanh thu thuần năm 2018 của ADTĐ là 186.834 triệu đồng, tăng 228,1% so với năm 2017, nhưng bên cạnh đó lợi nhuận không đạt được như kỳ vọng.

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,25	6,16
-	Hệ số thanh toán nhanh	1,21	6,16
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	21,58%	11,02%
-	Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	27,53%	12,39%
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
-	Vòng quay hàng tồn kho		
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,04	0,16
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	50,48%	8,12%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	2,70%	1,08%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	2,11%	0,96%
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	66,38%	4,19%

5. Cơ cấu cổ đông

a) Cổ phần: Thông tin cổ phiếu

Vốn điều lệ: 1.013.501.000.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 101.350.100 phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

- Cổ phiếu thường: 101.350.100 cổ phiếu
- Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 101.350.100 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 2.234.611 cổ phiếu

Số cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 99.115.489 cổ phiếu

b) Cơ cấu cổ đông

STT	Loại cổ đông	SL cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	5577	101.295.295	1.012.952.950.000	99.95%
	Cổ đông nhà nước	-	-	-	
	Cổ đông tổ chức	40	20.413.629	204.136.290.000	20.15%
	Cổ đông cá nhân	5537	80.881.666	808.816.660.000	79.85%
II	Cổ đông nước ngoài	24	54.805	548.050.000	0.05%
	Cổ đông tổ chức	3	10.955	109.550.000	0.01%
	Cổ đông cá nhân	21	43.850	438.500.000	0.04%
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	
	Tổng cộng	5601	101.350.100	1.013.501.000.000	100.00%

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2018, Công ty An Dương Thảo Điền thực hiện tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động của Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo công văn số 1408/UBCK-QLCB ngày 09/03/2018. Kết quả là vốn điều lệ của công ty tăng từ 1.011.301.000.000 đồng lên 1.013.501.000.000 đồng.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

e) Các chứng khoán khác

Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Hoạt động chủ yếu của An Dương Thảo Điền là bán Bất động sản (nhà và đất), dịch vụ cho thuê, quản lý vận hành nhà hàng, khách sạn... Cho nên nguyên vật liệu chủ yếu mà công ty sử dụng là những nguyên vật liệu dùng cho việc vệ sinh, bảo trì toàn nhà văn phòng, nhà ở, khách sạn... mà công ty đang kinh doanh. Khoản mục chi phí nguyên liệu, vật liệu năm 2018 là 255.606.501 đồng, chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu tổng chi phí của công ty (0.88%). Tuy nhiên nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, công ty luôn đề cao công tác sử dụng hiệu quả các nguồn lực trong hoạt động kinh doanh sản xuất, kể cả những khoản chi phí chiếm tỷ trọng nhỏ như chi phí nguyên vật liệu.

Tiêu thụ năng lượng

Nguồn năng lượng chủ yếu mà ADTD sử dụng là điện năng dùng cho hoạt động vận hành của các tòa nhà, khu nhà ở, khách sạn... Hệ thống máy điều hòa và đèn điện là nguồn tiêu thụ điện năng lớn nhất của trong chi phí tiền điện mà công ty phải trả, cụ thể: chi phí sử dụng điện trong năm của ADTD là 1.065.402.682 đồng/năm

Việc sản xuất năng lượng điện, đặc biệt là thủy điện gây ra nhiều tác động tiêu cực đến môi trường như: tạo ra lượng lớn khí metan, CO₂, nguy cơ lũ lụt, phá hủy rừng... Nhận thức được điều này công ty có chủ trương hành động trong việc sử dụng tiết kiệm các nguồn năng lượng này.

Tiêu thụ nước

Việc tiêu thụ nước của công ty chủ yếu là dùng cho các hoạt động sinh hoạt tại văn phòng phòng cho thuê, khách sạn, căn hộ dịch vụ,... Trong năm 2018, tổng chi phí mà công ty phải trả cho khoản mục này là 208.459.810 đồng/năm, chiếm tỷ trọng khá nhỏ trong cơ cấu tổng chi phí của ADTD.

Nhận biết được thực trạng hiện nay với việc nguồn nước đang bị ô nhiễm, hiện tượng xâm nhập mặn đang ngày càng phổ biến và xảy ra trên diện rộng đối với các khu vực gần biển, Chính vì thế, công tác sử dụng tiết kiệm nguồn nước được ADTD luôn quan tâm thực hiện nhằm sử dụng hiệu quả nguồn nước và góp phần cắt giảm chi phí hoạt động cho ADTD.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty tuân thủ tốt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Trong năm, ADTD không bị xử phạt bởi các vấn đề liên quan đến các quy định về môi trường.

Thực hiện tốt công tác xử lý rác thải, nước thải sinh hoạt theo quy định. Chú trọng công tác bảo vệ môi trường xanh-sạch-đẹp, bảo đảm an toàn vệ sinh lao động và công tác phòng cháy chữa cháy nơi làm việc. Thường xuyên cải tạo môi trường làm việc ngày càng thoáng mát, cơ sở cảnh quan ngày càng khang trang,

sạch đẹp nhằm tạo nên môi trường làm việc an toàn, thoải mái cho người lao động.

Chính sách liên quan đến người lao động

Cơ cấu lao động, các chính sách có liên quan nhằm chăm lo đời sống tinh thần, vật chất, đảm bảo lợi ích của người lao động công ty được nêu chi tiết tại mục II.2 báo cáo này.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Nhằm chia sẻ một phần lợi ích kinh tế của công ty cho sự phát triển của xã hội, ADTĐ luôn chú tâm đến các hoạt động hướng tới cộng đồng và vì sự phát triển của xã hội như:

- Giải quyết công ăn việc làm cho người lao động -> giảm bớt gánh nặng cho xã hội;
- Các dự án với kiến trúc độc đáo, sử dụng các nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, đạt chuẩn xây dựng các công trình dân dụng cho phép (hệ thống xử lý nước thải, tiết kiệm năng lượng, ...), đáp ứng được sự biến đổi khí hậu, thiên tai, đồng thời đảm bảo được sự quản lý bền vững tài nguyên thiên nhiên môi trường;
- Cung cấp các dịch vụ lưu trú -> phát triển bền vững vì cộng đồng.
- Thúc đẩy cơ sở hạ tầng khu vực phát triển, hòa mình vào sự phát triển chung khu vực và cả nước.
- Tăng cường quản trị và tuân thủ các quy định pháp luật, hướng tới sự phát triển toàn diện.

Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2018, tiếp tục là năm số lượng nguồn cung (các căn hộ) mới chào bán trên cả nước duy trì mức cao, trong khi đó xu hướng mua bất động sản để an cư thì giảm dần trong năm 2018, nhường chỗ cho hình thức đầu tư. Đối với ADTĐ thì đây là một thử thách lớn.

Dưới sự chỉ đạo của HĐQT, trong năm 2018 Ban giám đốc (“BGĐ”) đã tuân thủ những chiến lược phát triển mới được đề ra và thực thi nghiêm túc, trách nhiệm báo cáo với ĐHĐCĐ những hoạt động mà HĐQT đã làm được trong năm qua:

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	% so KH	% so 2017
Tổng doanh thu	Tr.đồng	98.129	150.000	201.815	135%	206%
Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	36.193	75.000	15.166	20%	42%
Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	28.744	60.000	11.315	19%	39%
Tỉ lệ lợi nhuận trả cổ tức	Tr.đồng	-	-	-	-	0%

Những công việc đã hoàn thành

- Năm 2018, đánh dấu sự thành công trong việc thay đổi cơ cấu doanh nghiệp của ADTD, chuyển đổi mô hình quản trị, tiếp nhận thêm nhiều ngành nghề kinh doanh, đưa ra chiến lược hành động để đảm bảo bộ máy vận hành của Công ty con không làm ảnh hưởng đến tình hình sản xuất, nhân sự, lợi ích của Công ty và người lao động.
- Đối với công tác phát triển dự án, trong năm 2018 đã đưa dự án Aurora Hotel và hoạt động đúng tiến độ.
- Trong năm này, dưới sự chỉ đạo của HĐQT Công ty đã hoàn thành nhiều thương vụ tái cấu trúc sáp nhập. Nhưng với sự phân tích, giám sát của HĐQT Công ty đã cơ cấu lại nguồn vốn tại các Công ty được sáp nhập này một cách hợp lý hơn.
- Công tác bán hàng, marketing trong năm vẫn được duy trì tốt, tỷ lệ lấp đầy của căn hộ cho thuê năm qua đạt 96%, đây là tỷ lệ rất cao với giá bán tăng từ 10% - 15% tùy từng thời điểm trong năm. Hợp tác với các đại lý bán hàng như Agoda, Booking.com, vntrip.vn, ... tiến hành thuận lợi. Công ty tiến hành quảng bá hình ảnh qua các kênh bán hàng riêng cũng như các website uy tín như Tropadvisor..... Bên cạnh đó việc chăm sóc và phục vụ khách hàng được đánh giá cao về sự chuyên nghiệp và nhiệt tình của nhân viên Công ty, cơ sở vật chất tốt và đẳng cấp.
- Ngoài nhãn hiệu thương mại Glenwood đã đăng ký bảo hộ độc quyền ở Cục sở hữu Trí Tuệ. Trong năm 2018 khách hàng đã biết đến ADTD qua thêm một thương hiệu mới đó là Aurora.



- Đối với các dự án, hoạt động liên quan đến lĩnh vực BĐS của các Công ty con BGD đã nhận bàn giao và tiến hành các thủ tục pháp lý có liên quan để kịp tiến độ thi công theo kế hoạch đề ra.
- Công tác quan hệ cổ đông, tổ chức đại hội đồng cổ đông được tổ chức tương đối đầy đủ, hợp lệ, chưa nhận được khiếu kiện về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông cũng như Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Những công việc chưa làm được

- Mặc dù chưa hoàn thành chỉ tiêu kinh doanh do HĐQT đề ra, năm 2018, ADTĐ đạt tổng doanh thu 201 tỷ đồng, bằng 135% mục tiêu của ĐHCĐ đề ra, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế đạt 11,3 tỷ đồng bằng 19% kế hoạch đề ra. BGD đánh giá đây là nhiệm vụ khó khăn đối với BGD.
- Trong năm qua, Công ty đẩy mạnh hoạt động thông tin, truyền thông về hoạt động kinh doanh, điều hành của Công ty, để đảm bảo cổ đông, nhà đầu tư nắm bắt đầy đủ thông tin, minh bạch trong điều hành, quản trị, BGD chủ động phối hợp với cơ quan quản lý Nhà nước trong công tác báo cáo, giải trình, thực hiện đầy đủ công tác báo cáo định kỳ. Tuy nhiên vẫn còn một vài sai sót về thời gian báo cáo, BGD xin ghi nhận và khắc phục vấn đề này.
- Ngoài ra, đối với các khoản đầu tư vào Công ty con, liên doanh liên kết (Công ty CP Khu du lịch Đảo San Hô, Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng, Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông) hơn một năm trở lại đây việc xin phép quy hoạch và cấp phép của Thành phố bị chậm trễ (do tình hình chung) nên tiến độ dự án không đạt được như mong muốn, bên cạnh đó Công ty ADTĐ cũng còn gặp một số khó khăn nhất định trong việc tiếp cận thông tin chi tiết của các Công ty con và Công ty liên kết. BGD sẽ cố gắng cập nhật đầy đủ hơn về tình hình hoạt động của các Công ty này để cổ đông và nhà đầu tư nắm rõ.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Đơn: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	%tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	185.146.441.956	111.635.182.130	-65,85%
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.650.408.686	23.943.399.415	-2,95%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.678.291.803	-	#DIV/0!
Các khoản phải thu ngắn hạn	139.674.193.919	74.746.409.434	-86,86%
Hàng tồn kho	6.150.075.944	-	#DIV/0!
Tài sản ngắn hạn khác	11.993.471.604	12.945.373.281	7,35%
Tài sản dài hạn	1.174.106.699.205	1.068.491.496.707	-9,88%
Các khoản phải thu dài hạn	3.000.000	20.000.000.000	99,99%
Tài sản cố định	302.235.402.377	230.822.259.876	-30,94%
Bất động sản đầu tư	283.165.612.634	275.818.742.966	-2,66%
Tài sản dở dang dài hạn	221.336.664.147	224.692.266.444	1,49%
Đầu tư tài chính dài hạn	302.409.449.515	290.144.676.521	-4,23%
Tài sản dài hạn khác	64.956.570.532	27.013.550.900	-140,46%
Tổng cộng tài sản	1.359.253.141.161	1.180.126.678.837	-15,18%



Tổng tài sản năm 2018 là 1.180.126.678.837 đồng, giảm 15,18% so với năm 2017. Góp phần chủ yếu vào việc giảm giá trị tổng tài sản là khoản mục tài sản ngắn hạn, giảm 65,85% so với năm trước, tương đương với 73.511.259.826 đồng. Trong đó khoản mục phải thu ngắn hạn năm 2017 là 139.674.193.919 đồng, năm 2018 là 74.746.409.434 đồng, con số này chủ yếu là:

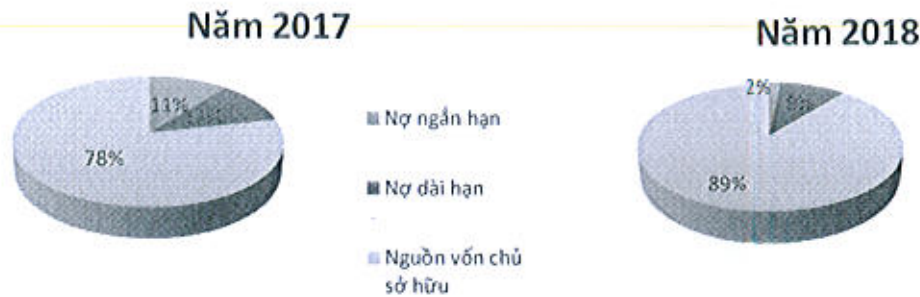
- Thu hồi khoản trả trước cho người bán: năm 2017 là 35.608.252.511 đồng, năm 2018 là 14.761.660.848 đồng
- Thu về khoản cho vay ngắn hạn: năm 2017 là 33.500.000.000 đồng, năm 2018 là 12.500.000.000 đồng
- Thu ngắn hạn khác: năm 2017 là 52.795.922.977 đồng, năm 2018 là 18.511.927.800 đồng.

Nhìn chung, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tổng tài sản, đây cũng là đặc thù của ngành bất động sản. Năm 2017, tài sản dài hạn chiếm 86% trong cơ cấu tổng tài sản, đến năm 2018 con số này tăng lên đạt 91%. Xét về giá trị tuyệt đối thì năm 2017 tài sản dài hạn của ADTĐ là 1.174.106.699.205 đồng, năm 2018 là 1.068.491.496.707 đồng thì giá trị tài sản dài hạn năm 2017 lớn hơn năm 2018. Nhưng xét về tỷ trọng của giá trị tài sản dài hạn trên tổng tài sản thì năm 2018 chiếm tỷ trọng lớn hơn năm 2017 5%.

b) Tình hình nợ phải trả

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng/giảm
Nợ ngắn hạn	147,994,816,446	18,133,996,733	-716.12%
Nợ dài hạn	145,396,833,347	111,926,989,286	-29.90%
Nguồn vốn chủ sở hữu	1,065,861,491,368	1,050,065,692,818	-1.50%
Tổng cộng	1,359,253,141,161	1,180,126,678,837	-15.18%



Trong năm nay, xét về mặt giá trị thì tổng nguồn vốn của ADTĐ giảm 179.126.462.324 đồng tương đương với 15,18% so với cùng kỳ năm trước. Nhưng tỷ trọng nợ dài hạn và nợ ngắn hạn giảm lần lượt là 2%, 9%, nguồn vốn chủ sở hữu tăng 11% so với kỳ năm trước.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Năm 2018 là năm đánh dấu bước ngoặt trong việc thay đổi mô hình quản trị Công ty với nhiều thay đổi to lớn và phương hướng hoạt động cũng như hiệu quả đạt được

Về chiến lược kinh doanh:

- ADTĐ đã bước đầu chuyển đổi trọng tâm sang hoạt động phát triển BĐS thương mại. Đi kèm với quyết định này HĐQT đã quyết liệt chỉ đạo cơ cấu lại doanh nghiệp một cách toàn diện.
- Công ty đã tiến hành sáp nhập thành công các Công ty con, Công ty liên kết và gia tăng quỹ đất dự trữ; đồng thời Công ty đã phân công thành viên thuộc HĐQT để tiếp quản, tham gia điều hành các Công ty con và liên kết này.

Cơ cấu doanh nghiệp

- Về mặt quản trị và điều hành HĐQT đã xây dựng và thực thi mô hình quản trị Công ty theo hướng holding. Trong đó ADTĐ là tập đoàn đa ngành mà trọng tâm là phát triển BĐS. Đối với các công ty con mới sáp nhập HĐQT đã phân công thành viên tham gia điều hành và bước đầu đã định hướng phát triển, các hoạt động của Công ty này dựa trên kết quả kinh doanh ngành nghề cốt lõi. Còn các hoạt động liên quan đến lĩnh vực BĐS vẫn do ADTĐ quản lý và điều hành.
- Công ty đã cơ cấu lại các khoản đầu tư vào các công ty con trước đây và mới sáp nhập một cách hợp lý hơn.
- Với mô hình quản trị Holding đã đưa được vị thế và hình ảnh Công ty đi lên, khẳng định được năng lực và đẳng cấp Công ty.

Hoạt động cho thuê căn hộ:

Mảng cung cấp dịch vụ cho thuê ngày càng đóng góp nhiều hơn vào tổng doanh thu của Công ty.

Stt	Diễn giải	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1	Tổng doanh thu cho thuê CCDV	Tr.đồng	22.769	31.327	40.865

Tài chính

Công ty vẫn ưu tiên sử dụng các nguồn vốn vay dài hạn với chi phí hợp lý nhất có thể, đảm bảo dòng tiền hoạt động của Công ty luôn ở mức an toàn.

Công ty đang tiếp tục thực hiện việc kiểm soát nguồn vốn để góp phần cải thiện tỷ suất lợi nhuận cho Công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Năm 2019 được dự báo là bất ổn thế giới và sẽ ảnh hưởng đến Việt Nam.

Nhận định được tình hình trên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đưa ra đề xuất kế hoạch kinh doanh năm 2019 như sau:

Stt	Diễn giải	ĐVT	Năm 2018	KH 2019	% tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	Tr.đồng	201.815	150.000	-26%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	15.166	50.000	230%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	11.315	40.000	254%
4	Cổ tức (*)	Tr.đồng	0%	5%	

(*) nội dung chi tiết về tỷ lệ cổ tức năm 2018 sẽ được trình bày tại Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2018 của Công ty.

Biện pháp thực hiện

Với mục tiêu phải đạt tất cả các chỉ tiêu kinh tế năm 2019, đạt được sự tăng trưởng ổn định nhằm phát triển thương hiệu, tăng giá trị cổ phiếu Công ty trên thị trường Ban điều hành Công ty kiên quyết, nỗ lực, chỉ đạo thực hiện các mục tiêu trên bằng những biện pháp sau:

- Bám sát các chỉ tiêu kết quả hoạt động đạt kế hoạch đề ra, trong đó:
 - Tiếp tục với mô hình kinh doanh và quản lý BĐS như hiện nay, đa dạng hóa sản phẩm như: dịch vụ cho thuê văn phòng, công tác bán hàng và marketing đã được làm việc cụ thể với các đối tác bán hàng và truyền thông. Đối với cơ sở vật chất đang quản lý thì tiếp tục duy trì tỷ lệ đặt phòng cao và giá bán không thấp hơn năm trước. Nhưng bên cạnh đó thì tiếp tục nghiên cứu nhu cầu của khách và liên tục nắm bắt các xu hướng mới hình thành để đưa ra các sản phẩm mới, kết hợp với các đơn vị liên kết để đa dạng hóa sản phẩm phục vụ đầy đủ dài nhu cầu của khách hàng, đồng thời kiểm soát chặt chẽ quy trình và chất lượng phục vụ, đây là yếu tố quan trọng để xây dựng nên thương hiệu Glenwood và Aurora.
 - Tiếp tục mảng MFCG theo định hướng HĐQT.

- Chuẩn bị công tác nhân sự và quy trình vận hành để triển khai mảng xây dựng và an toàn tiền tệ.
- Các BDS thuộc Công ty con sẽ được tiếp tục quản lý tập trung, đảm bảo lợi ích cho Công ty trong thời gian hoàn thành thủ tục dự án trước khi tiến hành thực hiện dự án.
- Đối với các dự án đang trong kế hoạch triển khai BGD hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để đảm bảo đúng tiến độ thực hiện.
- Từng bước tăng cường năng lực tài chính để tạo sự ổn định, phát triển nhằm tránh cho Công ty không bị động vào các nguồn vốn ngắn hạn và còn thể hiện sự toàn tâm của các cổ đông cho quá trình xây dựng phát triển Công ty đi lên trong những năm tới.
- Tăng cường chế độ đãi ngộ và thu hút nhân tài; Tiếp tục xây dựng, cải tiến các chính sách đối với cán bộ nhân viên nhằm thu hút và trọng dụng nguồn nhân lực có kỹ năng chuyên nghiệp và hàm lượng chất xám. Các chính sách do Công ty ban hành đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của người lao động, tạo điều kiện để người lao động có cơ hội phát triển nghề nghiệp, tập trung vào hiệu quả công việc.

5. Trách nhiệm về môi trường và xã hội

- Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến vấn đề bảo vệ môi trường xung quanh, sử dụng tiết kiệm nguồn năng lượng điện, nguồn nước sinh hoạt,... nhằm góp phần giảm thiểu hiện tượng hiệu ứng nhà kính. Chú trọng phát triển mảng xanh tại các dự án bất động sản của Công ty nhằm tạo nên một cuộc sống thoải mái, trong lành.
- Xác định người lao động là một trong những nhân tố quyết định sự phát triển thành công và bền vững cho ADTĐ, Ban lãnh đạo công ty không ngừng quan tâm, cải cách các chính sách có liên quan đến người lao động sao cho phù hợp nhất để người lao động tại ADTĐ luôn được đảm bảo về đời sống vật chất lẫn tinh thần, luôn là người đồng hành cùng quá trình phát triển của công ty.
- Công ty có tổ chức Công đoàn, thường xuyên tổ chức các phong trào, hoạt động hướng đến cộng đồng như: ủng hộ bệnh nhân nghèo, tham gia công tác xã hội, ...

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Các mặt hoạt động

- Công ty luôn bám sát ngành nghề kinh doanh, phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của ADTĐ. Thực hiện liên kết, đầu tư vào các công ty con nhằm đa dạng hóa ngành nghề, tăng khả năng xây dựng các dự án lớn, nâng cao vị thế, uy tín của ADTĐ trên thị trường bất động sản.

- Công tác tổ chức quản lý, phối hợp giữa các phòng ban được phối hợp chặt chẽ. Sự chỉ đạo của cấp trên được truyền tải một cách thông suốt đến từng bộ phận, phòng ban liên quan, góp phần cải thiện hiệu quả trong công tác triển khai các kế hoạch đầu tư.
- Thực hiện tốt công tác kiểm tra chất lượng định kỳ, quan hệ tốt với các khách hàng, hoạt động marketing được sử dụng hiệu quả nhằm đảm bảo sự tăng trưởng bền vững của công ty.
- Luôn duy trì tính minh bạch, công khai trong các hoạt động tài chính, báo cáo việc sử dụng nguồn vốn và đầu tư dự án được thực hiện đúng theo quy định nhằm mang lại cái nhìn xác thực cho nhà đầu tư, nâng cao được vị thế và uy tín của ADTĐ trên thị trường. An Dương Thảo Điền luôn xác định đây là yếu tố cốt lõi tạo nên thương hiệu của ADTĐ.
- Các hoạt động vì cộng đồng được chú trọng nhằm chia sẻ một phần lợi nhuận cho sự phát triển của xã hội. Xây dựng hình ảnh tốt của ADTĐ trong cái nhìn của cộng đồng nơi công ty hoạt động.

2. Hoạt động của Ban Giám đốc

- Trong quá trình chỉ đạo các mặt hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị luôn đánh giá cao các nỗ lực và quyết tâm của BGD Công ty, với kế hoạch kinh doanh đầy tham vọng trong năm 2018 mà HĐQT đã đề ra, tạo áp lực lớn cho Ban điều hành. Nhưng với quyết tâm cao độ cũng như tính tuân thủ tuyệt đối các mục tiêu của HĐQT Ban điều hành cũng đã cố gắng đạt được một số chỉ tiêu đáng khích lệ.
- Sự thay đổi trong cơ cấu kinh doanh cốt lõi, Ban điều hành vẫn có sự tập trung nhất định đối với hoạt động kinh doanh truyền thống. Mạng kinh doanh cho thuê và quản lý, khai thác bất động sản vẫn đóng góp tỷ trọng lớn về doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.
- Trong năm 2018, BGD đã phản hồi kịp thời và thực thi nhanh chóng những chỉ đạo của HĐQT trong vấn đề sắp xếp, cơ cấu lại Doanh nghiệp một cách toàn diện. Đặc biệt là trong cách thức tổ chức và quản trị, phục vụ cho mô hình mới của Công ty.
- BGD cũng đã nhanh chóng phân công thực hiện các vấn đề khảo sát, đánh giá và báo cáo, tham mưu cho HĐQT về việc thực hiện các nghiệp vụ sáp nhập, cân đối nguồn vốn, các trình tự thủ tục pháp lý và mô hình quản trị Công ty con.
- Ban điều hành đã có sự quan tâm sâu sát đối với các hoạt động phát triển dự án hiện hữu. Tuy nhiên HĐQT nhận thấy cần đẩy nhanh hơn nữa các tiến độ dự án Nha Trang Coral Beach Resort, dự án Q2 – Thảo Điền để đưa vào khai thác/thương mại hóa. Ban điều hành cần phải phối hợp hơn nữa với HĐQT để thực

hiện thu xếp nguồn vốn cũng như giám sát chặt chẽ tiến độ các dự án này, đảm bảo sớm đưa vào khai thác đem lại nguồn lợi cho Công ty.

- Về công tác bán hàng và dịch vụ trong năm 2018 cũng được thể hiện tốt, tỷ lệ lấp đầy cao là sự cố gắng của BGD và bộ máy vận hành. Bên cạnh đó Ban điều hành cũng đã tổ chức tốt các hoạt động giới thiệu dự án, tiếp xúc đối tác, phục vụ khách hàng chu đáo. Xây dựng hình ảnh chuyên nghiệp trong mắt đối tác và uy tín đối với khách hàng.
- Về quan hệ cổ đông trong năm 2018 đã đưa thông tin và hình ảnh Công ty đến với công chúng, nhà đầu tư và cổ đông Công ty. Ban điều hành đã thông báo kịp thời, đưa ra các thông cáo báo chí cũng như kết quả hoạt động, điều hành đến cổ đông một cách nhanh chóng. Đảm bảo tính minh bạch trong điều hành cũng như tạo niềm tin của cổ đông vào lộ trình hành động của HĐQT Công ty.
- Về quan hệ với cơ quan quản lý và cộng đồng, trong năm vẫn còn một số thiếu sót về vấn đề chậm trễ báo cáo đối với cơ quan quản lý và Ban điều hành đã chấn chỉnh vấn đề này. Nhìn chung công tác báo cáo, giải trình đối với cơ quan quản lý được Ban điều hành tiến hành đúng, đủ và kịp thời, tuân thủ các quy định của Nhà nước.
- Với cộng đồng địa phương, ADTĐ luôn xây dựng hình ảnh thân thiện, văn minh và có trách nhiệm với cộng đồng địa phương thuộc địa bàn kinh doanh. Các hoạt động kinh doanh diễn ra an toàn, không gây ảnh hưởng đến cộng đồng và luôn thể hiện sự ghi nhận phản ánh, hỗ trợ tối đa đối với cộng đồng khu vực.
- Nhìn chung, giám sát quá trình tác nghiệp của Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong Công ty chưa phát hiện các vi phạm Điều lệ Công ty, vi phạm pháp luật cũng như những quy tắc, quy chế chung.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Định hướng các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh

- Mục tiêu đầu tiên là giữ vững tăng trưởng của hoạt động kinh doanh cốt lõi, vị thế hàng đầu trong lĩnh vực cho thuê và quản lý khai thác BDS của ADTĐ.
- Mặc dù thị trường BDS luôn có cầu ổn định, đặc biệt là thị trường cho thuê. Tuy nhiên vẫn có sự cạnh tranh gay gắt giữa các nhà phát triển BDS cho thuê chuyên nghiệp và không chuyên nghiệp. Đây là áp lực cạnh tranh đối với Công ty đồng thời bên cạnh đó sẽ tạo cơ hội cho ADTĐ khẳng định được chất lượng dịch vụ được giữ vững và đẳng cấp trong hoạt động phục vụ khách hàng. HĐQT xác định đây là yếu tố căn bản để đảm bảo hoạt động kinh doanh tăng trưởng cũng như giá bán, biên lợi nhuận không giảm sút.
- Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành phối hợp trong việc tìm kiếm cơ hội đầu tư và mở rộng quy mô kinh doanh, xây dựng kế hoạch từng năm cụ thể và

trình Đại hội đồng cổ đông thường niên. Mục tiêu tăng trưởng là nhiệm vụ hàng đầu của Ban điều hành. HĐQT sẽ liên tục thúc đẩy và giám sát hoạt động của Ban điều hành theo các kế hoạch và chỉ tiêu đề ra, đảm bảo hoàn thành kế hoạch được giao.

- Đối với Công ty con trong năm 2018 HĐQT đã cơ cấu xong nội tại và thúc đẩy hoạt động phát triển kinh doanh, HĐQT vẫn giữ quyết tâm khôi phục sản xuất và đẩy mạnh mảng FMCG thuộc Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông để xây dựng mảng kinh doanh trọng yếu. Tương tự với Công ty CP Cơ khí Ngân Hàng HĐQT cũng quyết liệt chỉ đạo thực thi vấn đề triển khai mảng kinh doanh dịch vụ mới có nhiều tiềm năng đã được nghiên cứu và học hỏi tại các Quốc gia đã phát triển dịch vụ này.
- Tăng cường liên kết chặt chẽ với các đối chiến lược, nhà đầu tư chiến lược và phát triển thêm đối tác uy tín mới. Năm 2019 HĐQT kỳ vọng có thêm nhiều sản phẩm là kết quả hợp tác giữa ADTĐ và các đối tác lớn mạnh này.

Về nguồn vốn:

Đối với các dự án lớn trong tương lai HĐQT sẽ xem xét các phương án thu xếp vốn một cách thận trọng để đảm bảo chi phí vốn hợp lý và hiệu quả tối ưu đối với cổ đông (bao gồm cả việc tăng vốn Điều lệ (nếu có)).

Về công tác quản lý điều hành:

- Mô hình quản trị Công ty đã có sự thay đổi toàn diện, HĐQT cần phải tiếp tục hoàn thiện cơ chế quản trị và phân công quản lý hoạt động của khối Công ty con được hiệu quả hơn nhưng vẫn đảm bảo tính thực thi về chỉ đạo của HĐQT cũng như tính độc lập về hoạt động kinh doanh của từng Công ty con.
- Mô hình quản trị mới này phải đảm bảo phát huy hiệu quả và thế mạnh của từng Công ty con. Nhưng vẫn thống nhất được ý chí và định hướng chung của HĐQT về các chiến lược tổng thể, mục tiêu kinh doanh và lợi nhuận.
- Bên cạnh nhiệm vụ phát triển thì vấn đề giám sát, báo cáo và hoạt động đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty là yêu cầu mà HĐQT sẽ đề ra đối với Ban điều hành. Lợi ích của Công ty và cổ đông là ưu tiên nhưng vẫn đảm bảo tính tuân thủ và chuẩn mực cần thiết. Xây dựng hình ảnh ADTĐ hiệu quả trong hoạt động, chuyên nghiệp trong điều hành và tuân thủ trong quản lý của Cơ quan Nhà nước, ĐHĐCĐ.
- Chú trọng công tác quản trị tài chính, tư vấn pháp lý cho mọi hoạt động của doanh nghiệp.

Về Nhân sự, lao động và đời sống:

- Quan tâm đặc biệt đến công tác tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng, bổ nhiệm nguồn nhân lực quản lý chất lượng cao cho Công ty nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh doanh trong giai đoạn mới.

- Chỉ đạo thực hiện việc luân chuyển các vị trí quản lý, điều hành để từng bước chuẩn hoá và xây dựng đội ngũ quản lý có trình độ, năng lực, được thử thách ở các môi trường làm việc khác nhau nhằm đáp ứng sự phát triển lâu dài trong công ty.
- Tiếp tục chỉ đạo xây dựng thang lương, bảng lương mới phù hợp, đảm bảo mục tiêu của công cụ tiền lương trong quản trị là kích thích tăng năng suất lao động.
- Trong các năm qua Hội đồng quản trị đã luôn chủ động tìm nhiều biện pháp phối hợp chỉ đạo mọi hoạt động của Công ty nhằm đạt các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh, làm nghĩa vụ với Nhà nước và ổn định đời sống người lao động.
- Các thành viên Hội đồng quản trị sẽ nỗ lực làm đúng trọng trách được cổ đông ủy quyền, đã trao đổi thẳng thắn mang tính xây dựng và bảo vệ quan điểm với mục đích duy nhất là phấn đấu để Công ty đạt các chỉ tiêu kinh doanh.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch
2	Nguyễn Nhân Bảo	Phó Chủ tịch
3	Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên
4	Lê Hồ Ánh	Thành viên
5	Bùi Đức Nhân	Thành viên

Ông Nguyễn Gia Bảo – Chủ tịch HĐQT

Ngày tháng năm sinh: 14/06/1969

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

Tổng số CP nắm giữ: 12.165.684 cổ phần, chiếm 12,03% vốn điều lệ

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 12.165.684 cổ phần, chiếm 12,03% vốn điều lệ

Quá trình công tác:

- Từ 07/2007 đến 08/2012: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP An Dương Tháo Điền
- Từ 09/2012 đến 06/2017: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP An Dương Tháo Điền
- Từ 07/2017 đến nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP An Dương Tháo Điền

Ông Nguyễn Nhân Bảo – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

- Như đã trình bày ở phần cơ cấu Ban điều hành

Ông Nguyễn Hải Thanh Bình – Thành viên HĐQT

Ngày tháng năm sinh: 06/02/1984

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân ngành Thương mại
- Thạc sĩ khoa học Quản lý Dự án

Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

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: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP An Dương Thảo Điền

Ông Lê Hồ Ánh – Thành viên HĐQT

Ngày tháng năm sinh: 27/02/1971

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

Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

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.)

Ông Bùi Đức Nhân – Thành viên Hội đồng quản trị

Ngày tháng năm sinh: 09/11/1983

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản Trị Kinh Doanh (MBA) – Trường Kinh Doanh Audencia – Pháp

Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Quá trình công tác:

- Từ 02/2006 đến 07/2007: Công tác tại Công ty Tin Học Thiên Nam
- Từ 08/2007 đến 08/2011: Công tác tại Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Công Nghệ BSI
- Từ 09/2011 đến 08/2013: Công tác tại Công ty CP Customer Smile
- Từ 09/2013 đến 09/2014: Tham gia khóa đào tạo chương trình thạc sĩ quản trị kinh doanh tại trường kinh doanh Audencia – Pháp
- Từ 12/2014 đến nay: Công ty TNHH SX Nước Giải Khát Mercury

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: trong năm 2018 Công ty chưa thành lập các tiểu ban thuộc HĐQT

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị

Các Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT trong năm 2018:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	180118/QĐ-HĐQT	18/01/2018	V/v: Triển khai thực hiện phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty và thông qua tiêu chuẩn, danh sách CBCNV được tham gia phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 số 220617C/NQ-ĐHĐCĐ.HAR ngày 22 tháng 06 năm 2017; Quyết định số 180118/QĐCĐ.HAR ngày 18/01/2018 Của Công đoàn Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Tháo Điền
2	070218/QĐ-HĐQT	07/02/2018	V/v: Chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018

S/tt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
3	100318/QĐ-HĐQT	10/03/2018	V/v: Tổ chức họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2018
4	010418/QĐ-HĐQT	01/04/2018	V/v: Chuyển tài sản cố định vô hình sang hàng hóa bất động sản
5	300518/QĐ-HĐQT	30/05/2018	V/v: Chọn lựa đơn vị cung cấp dịch vụ soát xét - Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018
6	140618/QĐ-HĐQT	14/06/2018	V/v: Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại: Phường Trường Thạnh, Quận 9, TPHCM; Phường Long Phước, Quận 9, TPHCM
7	050918/NQ-HĐQT	05/09/2018	V/v: Phê duyệt việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại: Phường Trường Thạnh, Quận 9, TPHCM
8	100918/QĐ-HĐQT	10/09/2018	V/v: Mua lại trước hạn một phần trái phiếu phát hành năm 2016
9	270918/NQ-HĐQT	27/09/2018	V/v: Chuyển nhượng một phần vốn góp của HAR tại Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân Hàng
10	081018/NQ-HĐQT	08/10/2018	V/v: Mua lại trước hạn một phần trái phiếu phát hành năm 2016
11	261218/NQ-HĐQT	26/12/2018	V/v: Tăng phần vốn góp của HAR tại Công ty Cổ phần Khu du lịch Đảo San Hô

Các buổi họp của HĐQT

S/tt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông/Mr. Nguyễn Gia Bảo	Chủ tịch	Nhiệm kỳ 2017-2022	10/10	100%	
2	Ông/Mr. Nguyễn Nhân Bảo	Thành viên	Nhiệm kỳ 2017-2022	10/10	100%	
3	Ông/Mr. Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên	Nhiệm kỳ 2017-2022	10/10	100%	
4	Ông/Mr. Lê Hồ Ánh	Thành viên	Nhiệm kỳ 2017-2022	10/10	100%	
5	Ông/Mr. Bùi Đức Nhân	Thành viên	Nhiệm kỳ 2017-2022	10/10	100%	

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: không có

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: Hiện chưa có. Tuy nhiên với mô hình tổ chức như hiện nay của ADTD Hội đồng quản trị vẫn đảm bảo công tác quản lý của công ty. Trong thời gian tới, khi có các lớp tập huấn HĐQT sẽ cử đại diện tham dự

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Công Danh – Trưởng Ban kiểm soát

Ngày tháng năm sinh: 11/02/1971

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ khoa học

Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

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: Thành viên ban kiểm soát Công ty CP An Dương Thảo Điền

Bà Khấu Thị Xuân Anh – Thành viên Ban kiểm soát

Ngày tháng năm sinh: 22/02/1978

Trình độ chuyên môn: Cao đẳng kế toán

Tổng số CP nắm giữ: 39.398 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 39.398 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ

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 06/2017: Trưởng ban kiểm soát Công tác tại Công Ty CP An Dương Thảo Điền
- Từ 07/2017 đến nay: Thành viên ban kiểm soát Công tác tại Công Ty CP An Dương Thảo Điền

Bà Trương Thị Ngọc Yến – Thành viên Ban kiểm soát

Ngày tháng năm sinh: 09/11/1986

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Tổng số CP nắm giữ: 17.474 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 39.398 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ

Quá trình công tác:

- Từ 04/2011 đến 07/09/2012: Nhân viên kế toán tại Công ty CP An Dương Thảo Điền
- Từ 07/09/2012 đến 18/08/2014: Thành viên Ban kiểm soát Công tác tại Công ty CP An Dương Thảo Điền
- Từ 18/08/2004 đến 24/06/2015: Nhân viên kế toán tại Công ty CP An Dương Thảo Điền
- Từ 24/06/2015 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công tác tại Công ty CP An Dương Thảo Điền

b) Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm, để thực hiện nhiệm vụ và chức năng của mình, BKS đã tổ chức 02 cuộc họp để tiến hành các hoạt động: Giám sát tình hình hoạt động tài chính của Công ty; Giám sát Hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành; Giám Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác và cổ đông Công ty.

Kết quả giám sát tình hình hoạt động tài chính của công ty

- Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.
- Các báo cáo tài chính năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán tư vấn Đất Việt tại Hà Nội là đơn vị kiểm toán được UBCKNN chấp thuận trong danh sách công ty kiểm toán cho các tổ chức phát hành và niêm yết.
- Ý kiến của kiểm toán viên về các Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty là ý kiến chấp nhận toàn bộ. Các Báo cáo tài chính năm 2018 đã phản ánh một cách trung thực, hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm 2018 phù hợp với chuẩn mực chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan.

Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị

- Năm 2018, Hội đồng quản trị đã tiến hành họp 10 cuộc và ban hành các quyết định, nghị quyết để Tổng Giám đốc có cơ sở triển khai tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018.
- Về trình tự, thủ tục thực hiện theo đúng quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty. Nội dung các cuộc họp và các vấn đề cần thảo luận được bàn bạc dân chủ, các quyết định của Hội đồng quản trị có sự thống nhất cao của các thành viên.

Giám sát hoạt động của Ban điều hành

- Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh: Đối với các chỉ tiêu kinh doanh năm 2018 do HĐQT công ty đề ra thì đây là một thử thách lớn cho Ban điều hành. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 đạt 11,3 tỷ đồng bằng 19% kế hoạch đề ra. Đây là thành tích đáng khích lệ.
- Về công tác quản lý điều hành: Trong năm, Ban điều hành đã xây dựng bộ máy quản trị chuyên nghiệp và hiệu quả. Bên cạnh việc khẳng định chất lượng sản phẩm dịch vụ, các chiến lược đầu tư sản phẩm mới cũng được Ban điều hành chú trọng. Bên cạnh đó, công tác kiện toàn cơ cấu tổ chức, nhân sự của công ty nhằm tạo tính ổn định, làm nền tảng cho việc quản trị công ty ngày càng hiệu quả cũng là vấn đề được Ban điều hành quan tâm đúng mực.

Báo cáo đánh giá sự phối hợp giữa ban kiểm soát và hội đồng quản trị, ban giám đốc và cổ đông trong năm 2018:

Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị trên tinh thần hợp tác đã phối hợp kịp thời trong những trường hợp cần thiết để hoạt động công ty vừa được tiến hành đúng quy định của pháp luật vừa đáp ứng được yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông.

Nhìn chung trong năm 2018 BKS không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông về sự sai phạm của HĐQT, BKS và cán bộ quản lý Công ty trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Chức danh	Mức chi (đồng/năm)
Chủ tịch HĐQT	30.000.000
Thành viên HĐQT	120.000.000
Trưởng BKS	24.000.000
Thành viên BKS	66.666.660

Tổng mức thù lao HĐQT, BKS năm 2018 là 240.666.660 đồng.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Khấu Thị Xuân Anh	TV BKS	5.558	0.01%	39.398	0.04%	Tăng do nhận cổ phiếu thưởng theo chương trình Esop
2	Trương Thị Ngọc Yến	TV BKS	554	0.00%	17.474	0.02%	Tăng do nhận cổ phiếu thưởng theo chương trình Esop
3	Cao Thị Bích Loan	Kế toán trưởng			50.800	0.05%	Tăng do nhận cổ phiếu thưởng theo chương trình Esop
4	Đỗ Nguyễn Tuyết Vân	Người CBTT			33.840	0.03%	Tăng do nhận cổ phiếu thưởng theo chương trình Esop

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty cam kết tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



NGUYỄN NHÂN BẢO