

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản  
AN DƯƠNG THẢO ĐIỂN



**An Dương Thảo Diễn**

Property Development | Property Management | Real Estate Investment

## MỤC LỤC

**6** THÔNG điệp từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**8** TỔNG QUAN

Thông tin chung

Sứ mệnh

Tầm nhìn

Lịch sử hình thành và phát triển

Ngành nghề kinh doanh

Các dự án tiêu biểu



<b>16</b>	<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	<b>24</b>	<b>TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ</b>
<b>18</b>	<b>BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT</b>		Cơ cấu tổ chức
<b>20</b>	<b>BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH - ĐỊNH HƯỚNG 2013</b>		Đội ngũ nhân sự
			Hội đồng quản trị
			Ban Tổng Giám đốc
			Ban Kiểm soát
		<b>32</b>	<b>THÔNG TIN CỔ ĐÔNG</b>
		<b>34</b>	<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>



“Tất cả các nỗ lực và giải pháp của Công ty nhằm tạo nên các sản phẩm chuẩn mực với đẳng cấp vượt trội được khách hàng đánh giá cao.”



## THÔNG DIỆP TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền, tôi xin gửi đến Quý cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Năm 2012 là năm nhiều trở ngại, biến động, ngoài tầm dự báo đối với thị trường bất động sản. Do tình hình chung của nền kinh tế: lạm phát tăng cao, thị trường tiền tệ diễn biến phức tạp, sản xuất công nghiệp đình trệ, các chính sách vĩ mô và hệ quả của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến thị trường.

Tuy phải đối mặt với những khó khăn, thử thách nhưng với nhiều năm kinh nghiệm quản lý cùng với thương hiệu, uy tín, tầm nhìn và sự nỗ lực hết mình của tập thể ban lãnh đạo cùng đội ngũ cán bộ nhân viên chuyên nghiệp, tận tâm, An Dương Thảo Điền đã có một năm hoạt động được đánh giá là thành công so với các công ty cùng ngành khác.

Trải qua một quá trình hình thành và phát triển, năm 2012 đã ghi dấu một cột mốc quan trọng cho bước đường tương lai của Công ty với sự kiện An Dương thảo điền trở thành Công ty đại chúng và đang thực hiện niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh.

Sau những hệ lụy của năm 2012 vừa qua thì năm 2013 được dự báo là một năm với nhiều biến động. Tuy chặng đường sắp tới có nhiều thách thức, nhưng với chiến lược đầu tư, kinh doanh bài bản cùng với quyết tâm vượt qua mọi khó khăn, thử thách của ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên, An Dương Thảo Điền tự tin sẽ tiếp tục khẳng định vị thế cùng đẳng cấp trên thương trường. Tôi tin rằng những chỉ tiêu, kế hoạch trong năm 2013 sẽ được thực hiện như đã cam kết với Quý cổ đông, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty trong tương lai.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý cổ đông, đối tác và cán bộ nhân viên đã tin tưởng, ủng hộ và sát cánh với Công ty trong thời gian qua. Đồng thời, tôi rất mong được tiếp tục đồng hành và chia sẻ cùng Quý vị trong thời gian tới.

Trân trọng,



**Nguyễn Nhân Bảo**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



# TỔNG QUAN

- Thông tin chung
- Sứ mệnh
- Tầm nhìn
- Lịch sử hình thành và phát triển
- Ngành nghề kinh doanh
- Các dự án tiêu biểu









## Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là An Dương Thảo Điền) được thành lập dưới hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007249 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 10/07/2007, Công ty hoạt động trên các lĩnh vực như:

- Kinh doanh bất động sản
- Cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ, khách sạn
- Giáo dục, y tế

### **Trụ sở Công ty**

10B Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh  
T: (84 8) 6275 4816 | F: (84 8) 3844 2194

### **Văn phòng Chi nhánh**

248A Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP.Hồ Chí Minh  
T: (84 8) 6275 4816 | F: (84 8) 3844 2194

[www.adtdgroup.com](http://www.adtdgroup.com)

An Dương Thảo Điền là doanh nghiệp với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và thiết kế nội thất cao cấp.

Đặc biệt là kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực kinh doanh, vận hành loại hình bất động sản, cơ sở lưu trú như căn hộ dịch vụ, khách sạn, ... ; Kinh nghiệm trong đầu tư và vận hành trường học, cơ sở giáo dục tại TP.Hồ Chí Minh.

Cùng với thời gian, sự tích lũy kinh nghiệm và không ngừng tiếp cận với công nghệ mới, An Dương Thảo Điền đang dần tạo ra được vị thế của mình trên thị trường TP.Hồ Chí Minh như một nhà đầu tư và quản lý bất động sản chuyên nghiệp, bản lĩnh và nhạy bén.

## TÂM NHÌN

Mong muốn trở thành một tập đoàn đầu tư đa ngành với mục đích tạo nên hệ thống các công ty cung cấp dịch vụ trọn gói, trong đó An Dương Thảo Điền chú trọng phát triển thể mạnh hiện có là kinh doanh, quản lý và vận hành căn hộ chung cư, căn hộ dịch vụ, khách sạn, khu nghỉ dưỡng và các cơ sở giáo dục, y tế.

Tạo nên thương hiệu An Dương Thảo Điền với đẳng cấp trí tuệ, sáng tạo trên thương trường.

## SỨ MỆNH

Luôn chủ động nắm bắt nhu cầu của khách hàng nhằm kiến tạo những không gian sống với nét kiến trúc độc đáo, mới lạ nhưng vẫn đảm bảo tính hài hòa sinh thái trong môi trường sống.

Mong muốn cung cấp cho khách hàng các sản phẩm và dịch vụ cao cấp nhằm nâng cao giá trị cuộc sống.

Sự hài lòng của khách hàng là nền tảng phát triển trường tồn của An Dương Thảo Điền.

## Lịch sử hình thành và phát triển

### 2012



Tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 đồng lên 350.000.000.000 đồng

Thực hiện việc niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Trở thành Công ty đại chúng theo công văn số 4300/UBCK-QLPH do Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước cấp ngày 06/11/2012.

### 2010



Tăng vốn điều lệ từ 32.000.000.000 đồng lên 100.000.000.000 đồng

### 2007



An Dương Thảo Điền thành lập và chính thức đi vào hoạt động với vốn điều lệ ban đầu là 32.000.000.000 đồng.

## Ngành nghề kinh doanh

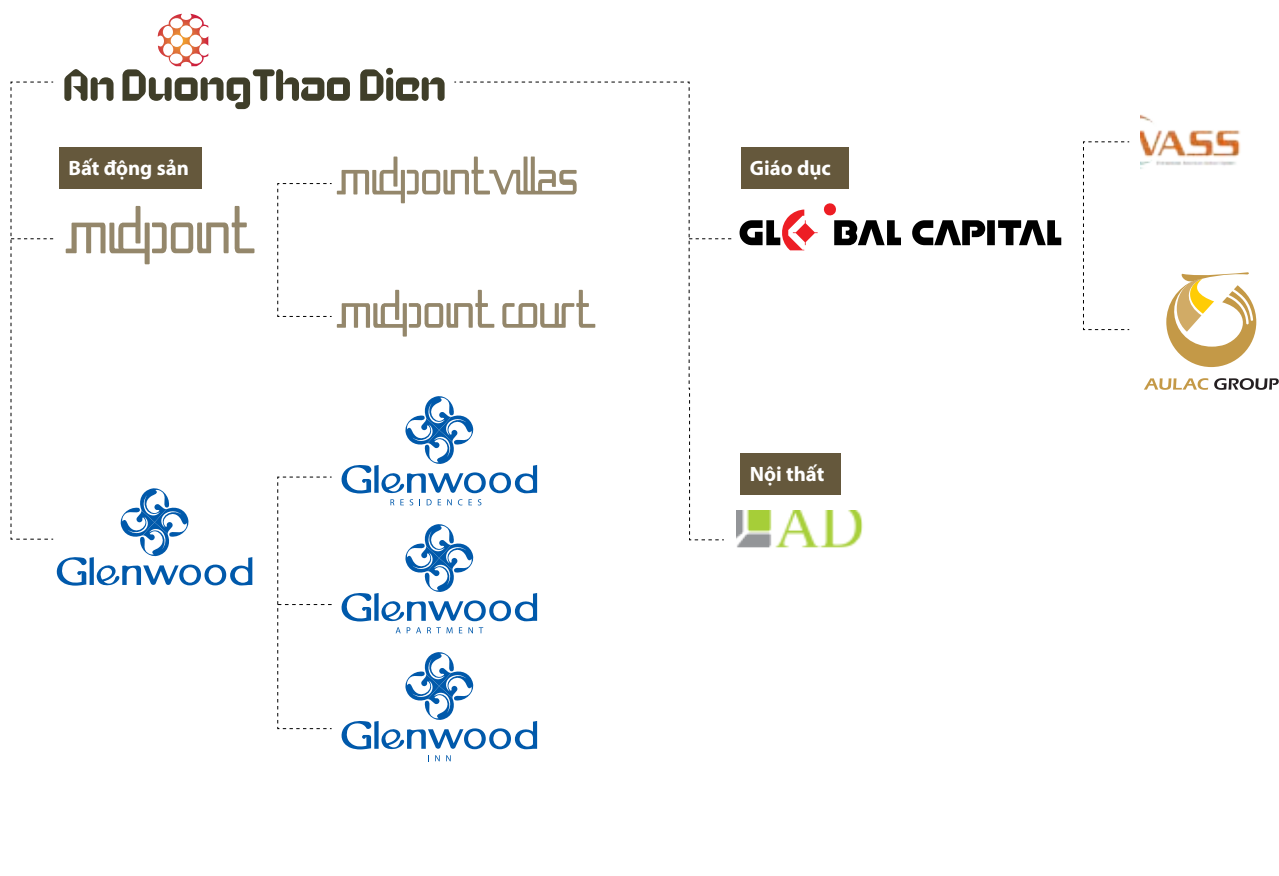
Quản lý bất động sản

Căn hộ dịch vụ với hai hình thức  
Đầu tư xây dựng và vận hành  
Quản lý và vận hành

Đầu tư trường học,  
cơ sở giáo dục

Thiết kế nội thất  
cao cấp

## THƯƠNG HIỆU SỞ HỮU



## Các dự án tiêu biểu của An Dương Thảo Điền



**Diện tích**  
3.300 m<sup>2</sup>

**Vị trí**  
Thảo Điền, Quận 2, Tp. HCM  
**Tổng giá trị đầu tư**  
110 tỷ đồng

**Dịch vụ thực hiện**

- Đầu tư đất và xây dựng
- Kinh doanh và quảng cáo
- Quản lý và vận hành

**Số lượng**

11 biệt thự biệt lập

### DỰ ÁN BIỆT THỰ THẢO ĐIỀN MIDPOINT



**Diện tích**  
1.300 m<sup>2</sup>

**Vị trí**  
Thảo Điền, Quận 2, Tp. HCM  
**Tổng giá trị đầu tư**  
20 tỷ đồng

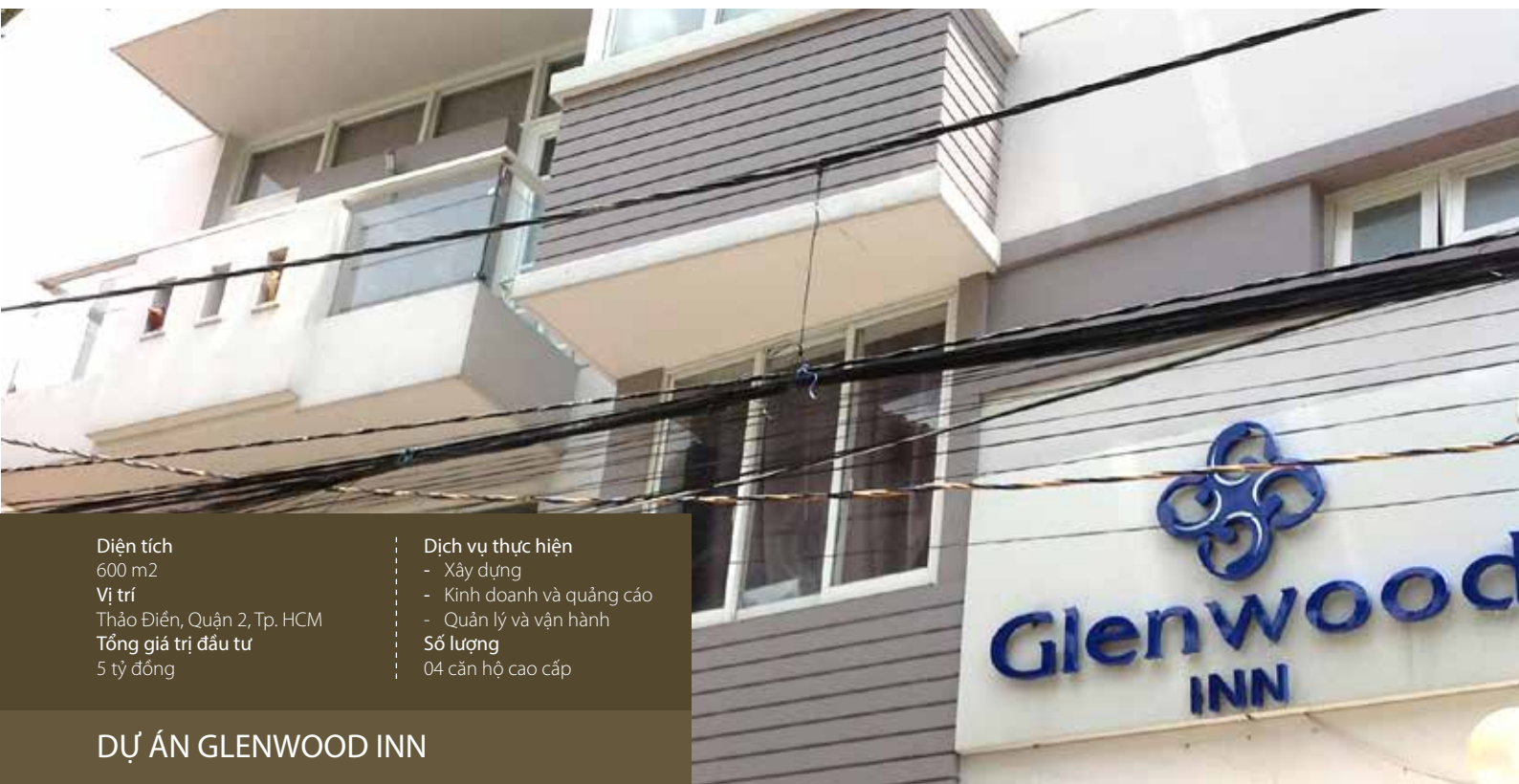
**Dịch vụ thực hiện**

- Đầu tư đất và xây dựng
- Kinh doanh và quảng cáo
- Quản lý và vận hành

**Số lượng**

11 căn hộ cao cấp

### DỰ ÁN CĂN HỘ GLENWOOD APARTMENT



**Diện tích**  
600 m<sup>2</sup>

**Vị trí**  
Thảo Điền, Quận 2, Tp. HCM  
**Tổng giá trị đầu tư**  
5 tỷ đồng

**Dịch vụ thực hiện**

- Xây dựng
- Kinh doanh và quảng cáo
- Quản lý và vận hành

**Số lượng**

04 căn hộ cao cấp

## DỰ ÁN GLENWOOD INN



**Diện tích**  
2.500 m<sup>2</sup>

**Vị trí**  
Quận Phú Nhuận, Tp. HCM  
**Dịch vụ thực hiện**  
- Quản lý và vận hành

## DỰ ÁN TRƯỜNG QUỐC TẾ VIỆT MỸ

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Tổng quan về tình hình kinh doanh năm 2012
- Hoạt động của hội đồng quản trị





## Tổng quan về tình hình kinh doanh năm 2012

Trong năm 2012, ngành Bất động sản tiếp tục gặp nhiều trở ngại, mặc dù Chính Phủ đã có nhiều nỗ lực thực hiện những chính sách để giải tỏa phần nào khó khăn cho doanh nghiệp như giảm thuế, nới lỏng tín dụng, ... Tuy nhiên, nhìn chung năm 2012, lãi suất cho hoạt động đầu tư bất động sản vẫn cao, việc huy động nguồn vốn có chi phí rẻ cho đầu tư bất động sản còn hạn chế, nhiều doanh nghiệp trong ngành bất động sản đã tự tìm lối đi riêng cho mình bằng cách giảm giá bán gây ra nhiều xáo trộn trên thị trường, việc bán hàng và huy động vốn từ khách hàng cũng gặp nhiều khó khăn.

Tất cả các vấn đề trên đã ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần An Dương Thảo Điền.

## Hoạt động của hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị đã thường xuyên giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, giám sát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc một số nội dung:

- Xây dựng kế hoạch năm 2012 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012, và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 vào ngày 15/04/2012.
- Hàng tháng, hàng quý đánh giá việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra để có biện pháp chỉ đạo kịp thời nhằm điều chỉnh các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, tiền lương cho phù hợp với tình hình thực tế của đơn vị.
- Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận luôn tham mưu tổ chức phân tích, đánh giá, dự báo, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong từng tháng, từng quý để Hội đồng quản trị chỉ đạo cho Ban Tổng Giám đốc có các biện pháp kịp thời giúp cho Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn của nền kinh tế trong năm 2012.
- Triển khai, thực hiện kế hoạch niêm yết cổ phiếu Công ty An Dương Thảo Điền tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.



# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2012, Ban kiểm soát đã cùng tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị để tiến hành các công tác:

- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định Pháp luật, Điều lệ, các Quy định của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2012 trong việc quản trị điều hành toàn bộ hoạt động của Công ty
- Kiểm tra tính hợp lệ của các chứng từ nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính





## Kết quả giám sát của Ban kiểm soát

### **Đối với tình hình hoạt động**

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý đã thực hiện đúng quyền hạn và trách nhiệm của mình trong việc thực thi các nhiệm vụ được giao theo đúng quy định. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị đều tập trung vào việc triển khai thực hiện Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông năm 2012 như xem xét, đánh giá tình hình thực tế kinh doanh 03 tháng, 06 tháng và 12 tháng nhằm đưa ra kế hoạch kinh doanh và thay đổi thích ứng với tình hình thị trường

Công tác điều hành, các quyết định của Ban Tổng Giám đốc đều được ban hành hợp lệ, đúng thẩm quyền, kịp thời, thực hiện đúng chủ trương và theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị

### **Đối với Báo cáo tài chính năm 2012**

Báo cáo tài chính năm 2012 đã được lập kịp thời và đầy đủ theo đúng quy định về kế toán doanh nghiệp, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, các quy định hiện hành về hệ thống kế toán Việt Nam.

Các số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2012 đã thể hiện rõ ràng, chính xác, trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Đông Á.

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH - ĐỊNH HƯỚNG 2013

- Tóm tắt kết quả kinh doanh năm 2012
- Định hướng kinh doanh năm 2013
- Kế hoạch thực hiện





## Tóm tắt kết quả kinh doanh năm 2012

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Diễn giải	Năm 2012		So sánh (%)
		Kế hoạch	Thực hiện	
1	Vốn điều lệ	350.000	350.000	100
2	Doanh thu	87.822	61.268	70
3	Lợi nhuận sau thuế	20.159	10.226	51
4	Nộp vào NSNN	6.719	2.063	31

## Định hướng kinh doanh năm 2013

Dựa trên kết quả kinh doanh năm 2012, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã phân tích tình hình và đưa ra các mục tiêu tài chính cho năm 2013

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Diễn giải	Năm 2012	Dự kiến Năm 2013	So sánh (%)
1	Doanh thu thuần	32.721	48.520	
2	Doanh thu tài chính	500	7.480	
3	Thu nhập khác	28.047	28.000	
4	Lợi nhuận trước thuế	12.289	27.276	
	- Lợi nhuận từ HĐSXKD	1.237	9.516	
	- Lợi nhuận từ HĐ khác	11.052	17.760	
5	Lợi nhuận sau thuế	10.226	20.457	100
6	Cổ tức	4%	5%	25

## Kế hoạch thực hiện

### *Tiếp tục duy trì mô hình kinh doanh và quản lý bất động sản như hiện nay*

Tiếp tục khai thác kinh doanh các dự án chính: Thảo Điền Midpoint Villas, Glenwood Apartment, Glenwood Inn, Trường Quốc tế Việt Mỹ để ghi nhận doanh thu lợi nhuận.

### *Tập trung phát triển các dự án trọng điểm mà An Dương Thảo Điền đang là chủ đầu tư nhằm mở rộng quy mô, cũng như đa dạng hóa các đối tượng khách hàng*

Trong năm 2013, An Dương Thảo Điền sẽ xem xét để tái cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án của Công ty (Midpoint Court, Glenwood Residence, Ký túc xá sinh viên, Trường Quốc tế Việt Mỹ, Dự án biển Long Sơn – Hồ Tràm). Bên cạnh đó, Công ty đẩy mạnh triển khai để hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý cho các dự án, đẩy nhanh tiến độ xây dựng các dự án trọng điểm như: Midpoint Court, Glenwood Residence bằng cách phát hành thêm trái phiếu chuyển đổi để huy động vốn bổ sung cho nguồn vốn trung dài hạn và đưa các dự án này vào khai thác kinh doanh đem lại nguồn thu cho An Dương Thảo Điền.

Đồng thời, Công ty còn dự định mở rộng khai thác các quỹ đất sạch hiện có sẵn của Công ty để xây dựng các khách sạn, v.v....

Ngoài ra, An Dương Thảo Điền còn tập trung mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực khai thác khoáng sản.

### *Nâng cao năng lực quản lý, cơ cấu bộ máy quản lý doanh nghiệp*

An Dương Thảo Điền sẽ tập trung đầu tư nguồn nhân lực thông qua việc tuyển dụng các vị trí còn thiếu và thay thế các nhân sự chưa đáp ứng được nhu cầu công việc, thường xuyên đánh giá kết quả làm việc và năng lực nguồn nhân lực Công ty

Tiến hành nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua các chính sách thu hút và đãi ngộ cán bộ nhân viên, cán bộ quản lý cấp cao, duy trì đội ngũ nhân lực có trình độ, giàu kinh nghiệm đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty trong thời gian tới

Tổ chức đào tạo, huấn luyện kiến thức, phương pháp quản lý, kỹ năng quản lý, làm việc cho đội ngũ cán bộ, công nhân viên

Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý nhân sự nhằm tiết kiệm thời gian và chi phí.

Tất cả các hoạt động này nhằm tạo nên môi trường văn hóa doanh nghiệp hướng đến hiệu quả, hoàn thành công việc và có thể thay đổi thích nghi với môi trường kinh doanh.

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

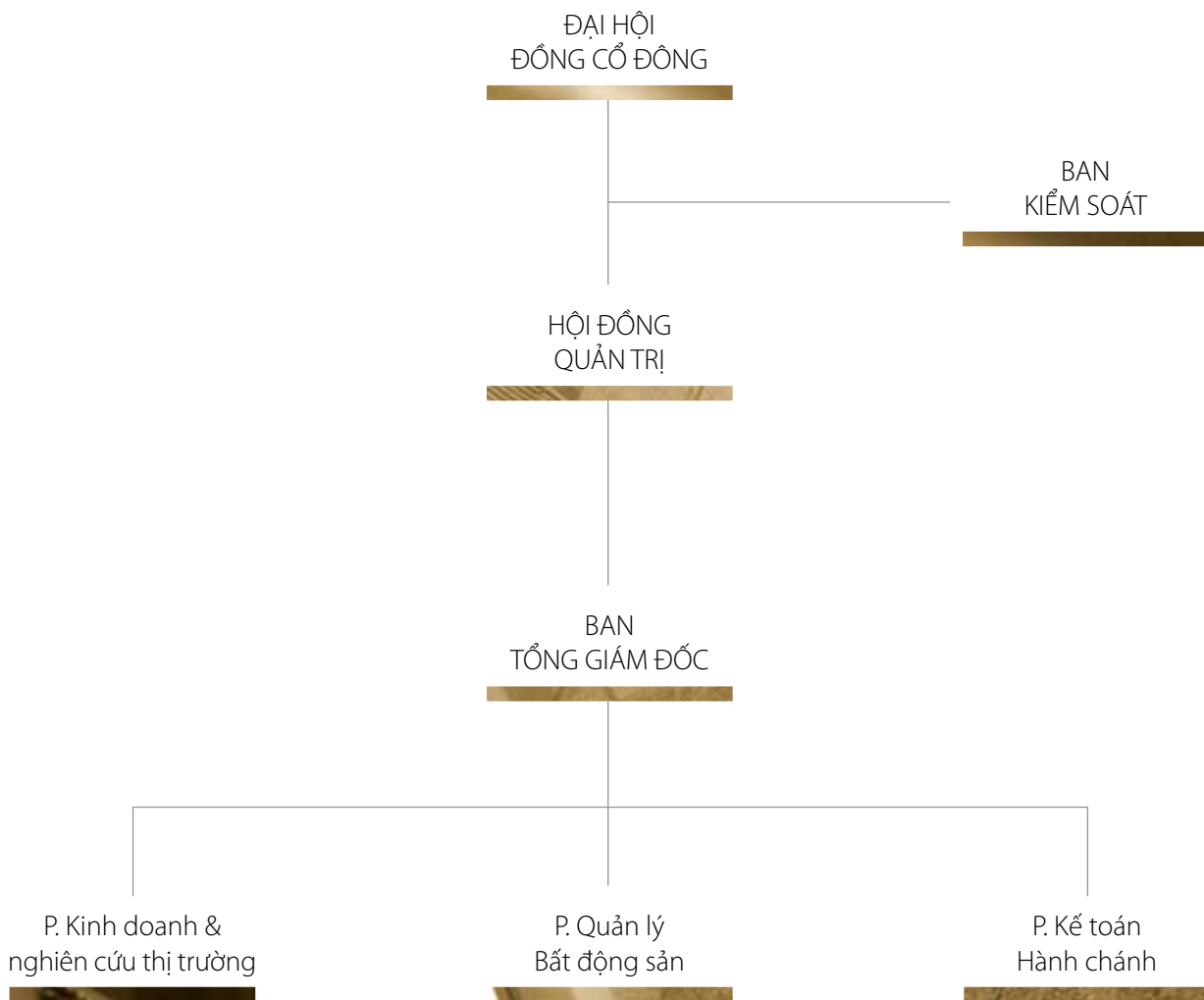
- Cơ cấu tổ chức
- Đội ngũ nhân sự
- Hội đồng quản trị
- Ban Tổng Giám đốc
- Ban Kiểm soát







# Cơ cấu tổ chức



## Đội ngũ nhân sự

An Dương Thảo Điền quy tụ đội ngũ đồng đạo cán bộ công nhân viên được đào tạo bài bản, năng động và nhiều kinh nghiệm.

Công ty chú trọng tới hoạt động tuyển chọn và đào tạo nhân sự, nâng cao kiến thức chuyên môn cũng như củng cố kỹ năng mềm để phục vụ công việc.

An Dương Thảo Điền luôn định hướng phát triển là môi trường thuận lợi nhằm khuyến khích mọi người phát huy khả năng cao nhất.

### **Chính sách đối với người lao động**

An Dương Thảo Điền chú trọng thúc đẩy chế độ đãi ngộ với nhân viên, với mong muốn đem lại môi trường làm việc hấp dẫn và cạnh tranh đối với người lao động.

Ngoài việc chấp hành những quy định theo Luật lao động, An Dương Thảo Điền còn có thêm những chính sách hỗ trợ khác để chăm lo đời sống cho người lao động của Công ty nhằm khuyến khích tinh thần học hỏi, hoàn thiện kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ.

## Hội đồng Quản trị



Ông NGUYỄN NHÂN BẢO  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Nhân Bảo đảm nhiệm vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị của An Dương Thảo Điền từ tháng 9/2012 đến nay. Trong vai trò Chủ tịch, Ông Nhân Bảo chịu trách nhiệm về định hướng tầm nhìn, quản trị chiến lược, hỗ trợ Ban Điều hành với mục tiêu đưa An Dương Thảo Điền trở thành một thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản.

Ngoài An Dương Thảo Điền, Ông Nhân Bảo còn giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị của hai tổ chức khác là Công ty Cổ phần Đào tạo và Đầu tư Toàn Cầu, và Công ty Cổ phần Đào tạo và Kinh doanh bất động sản Âu Lạc.

Ông Nhân Bảo tốt nghiệp Cử nhân Đại học Kỹ thuật Budapest (Hungary). Ông đã hoàn tất chương trình Thạc sĩ Quản trị kinh doanh tại Viện Tiến tậ - Đại học BME (Hungary).



Ông NGUYỄN GIA BẢO  
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Gia Bảo giữ chức Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị của An Dương Thảo Điền từ tháng 09/2012 đến nay. Ông Gia Bảo đồng thời cũng đảm nhiệm vai trò Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Long Bảo.

Ông Gia Bảo tốt nghiệp Cử nhân ngành Năng lượng Đại học Năng lượng Moscow (Liên Bang Nga). Ông cũng lấy bằng Tiến sĩ tại Đại học Năng lượng Moscow (Liên Bang Nga).



Ông NGUYỄN HẢI THANH BÌNH  
Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Bình là một chuyên gia có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, quản lý dự án và kinh doanh bất động sản.

Ông Bình lấy bằng Cử nhân ngành Thương mại tại Đại học RMIT Việt Nam. Ông cũng hoàn tất chương trình Thạc sĩ khoa học Quản lý dự án của Đại học Northeastern, Boston, Hoa Kỳ.



Bà ĐỖ NGUYỄN TUYẾT VÂN  
Thành viên Hội đồng quản trị

Trước khi gia nhập An Dương Thảo Điền, Bà Vân từng công tác trong nhiều lĩnh vực như xuất nhập khẩu, bất động sản ...

Bà Vân tốt nghiệp Cử nhân ngành Quản trị kinh doanh Đại học Kinh tế.



Ông NGUYỄN XUÂN GIAO  
Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Ông Giao hiện là Giám đốc đầu tư tại Công ty Quản lý Quỹ Bản Việt.

Ông lấy bằng Thạc sĩ ngành Quản trị kinh doanh tại trường Đại học Tổng hợp California và bằng Tiến sĩ Tài chính tại trường Đại học Tổng hợp Texas.

## Ban Kiểm soát



Bà KHẨU THỊ XUÂN ANH  
Trưởng Ban kiểm soát



Ông NGUYỄN CÔNG DANH  
Thành viên Ban kiểm soát



Bà TRƯƠNG THỊ NGỌC YẾN  
Thành viên Ban kiểm soát

## Ban Tổng Giám đốc



Ông NGUYỄN NHÂN BẢO  
Tổng Giám đốc



Ông NGUYỄN HẢI THANH BÌNH  
Phó Tổng Giám đốc



Bà DƯƠNG THÙY LINH  
Kế toán trưởng

# THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

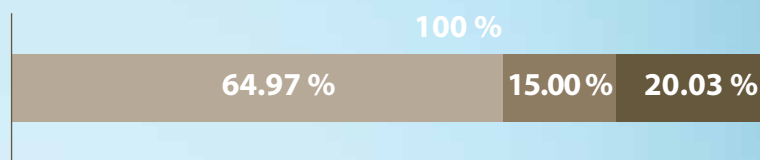




## Thông tin cổ đông

Cơ cấu cổ đông của An Dương Thảo Điền tính đến ngày 29/03/2013

Danh mục	"Số lượng cổ đông"	"Số lượng CP"	Giá trị	Tỷ lệ%
Tổng số vốn cổ phần		35,000,000	350,000,000,000	100
Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	2	5,250,000	52,500,000,000	15.00
Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	32	22,740,680	227,406,800,000	64.97
Cổ đông sở hữu dưới 1%	402	7,009,320	70,093,200,000	20.03



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Báo cáo của ban giám đốc
- Báo cáo kiểm toán
- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ





## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Nhân Bảo	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Gia Bảo	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Giao	Thành viên
Bà Đỗ Nguyễn Tuyết Vân	Thành viên

#### Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Nhân Bảo	Giám đốc
Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Phó Giám đốc

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính từ trang 3 đến trang 21, phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Nguyễn Nhân Bảo**

Giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2013



## CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ĐÔNG Á

CHUYÊN NGÀNH TÀI CHÍNH, KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN

Số: 21/2013/AEA-TC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 của  
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

**Kính gửi:** Các cổ đông và Hội đồng Quản trị  
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2012, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 từ trang 03 đến trang 21 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty").

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

#### Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá về việc trình bày các thông tin trên báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

#### Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.



**Vũ Đức Thắng**

Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số: 0307/KTV

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán Đông Á

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2013

**Nguyễn Văn Vũ**

Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số: 0638/KTV

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>63.481.759.722</b>	<b>40.167.226.158</b>
(100=110+120+130+140+150)				
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>4.693.427.292</b>	<b>879.087.155</b>
1. Tiền	111		4.693.427.292	879.087.155
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>15.500.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		15.500.000.000	-
<b>III. Phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>7</b>	<b>40.846.570.800</b>	<b>32.470.621.315</b>
1. Phải thu khách hàng	131		30.897.156.667	9.930.302.466
2. Trả trước cho người bán	132		4.600.051.656	18.555.068.444
5. Các khoản phải thu khác	135		5.349.362.477	3.985.250.405
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>32.483.955</b>	<b>1.339.959.485</b>
1. Hàng tồn kho	141		32.483.955	1.339.959.485
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.409.277.675</b>	<b>5.477.558.203</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	666.967.754	343.004.314
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.627.901.921	3.606.553.889
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	114.408.000	1.528.000.000
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>386.426.845.964</b>	<b>161.142.638.296</b>
(200 = 210+220+240+250+260)				
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>320.067.772.575</b>	<b>141.992.593.898</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	17.432.918.428	18.346.502.669
- Nguyên giá	222		19.396.613.660	19.361.208.660
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.963.695.232)	(1.014.705.991)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	237.605.773.500	67.601.423.500
- Nguyên giá	228		237.605.773.500	67.601.423.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	65.029.080.647	56.044.667.729
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>66.280.000.000</b>	<b>19.000.000.000</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	14	47.280.000.000	-
3. Đầu tư tài chính dài hạn khác	258	15	19.000.000.000	19.000.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>79.073.389</b>	<b>150.044.398</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	79.073.389	150.044.398
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>449.908.605.686</b>	<b>201.309.864.454</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>83.353.348.510</b>	<b>94.980.352.993</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.847.623.949</b>	<b>1.306.729.672</b>
2. Phải trả người bán	312		1.621.831.810	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	2.568.303.228	1.306.729.672
5. Phải trả công nhân viên	315		243.202.345	-
6. Chi phí phải trả	316		212.500.000	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		201.786.566	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>78.505.724.561</b>	<b>93.673.623.321</b>
4. Vay và nợ dài hạn	334	18	78.505.724.561	93.673.623.321
<b>B. NGUỒN VỐN (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>366.555.257.176</b>	<b>106.329.511.461</b>
<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>366.555.257.176</b>	<b>106.329.511.461</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		350.000.000.000	100.000.000.000
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		16.555.257.176	6.329.511.461
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>				
<b>(440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>		<b>449.908.605.686</b>	<b>201.309.864.454</b>



Nguyễn Nhân Bảo  
Giám đốc  
Ngày 25 tháng 03 năm 2013

Dương Thùy Linh  
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	20	32.721.344.580	15.122.983.150
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		32.721.344.580	15.122.983.150
4. Giá vốn hàng bán	11	21	27.314.993.664	7.204.078.982
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5.406.350.916	7.918.904.168
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	500.000.000	-
7. Chi phí tài chính	22	23	800.890.042	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.867.973.559	2.371.688.392
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.237.487.315	5.547.215.776
{30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}				
11. Thu nhập khác	31	24	28.046.910.366	5.335.068.776
12. Chi phí khác	32	24	16.995.113.334	3.570.288.307
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	24	11.051.797.032	1.764.780.469
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				
(50 = 30 + 40)	50		12.289.284.347	7.311.996.245
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	2.063.124.760	1.827.999.061
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.226.159.587	5.483.997.184
(60 = 50 - 51 - 52)				
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	503	548



Nguyễn Nhân Bảo  
Giám đốc  
Ngày 25 tháng 03 năm 2013

Dương Thùy Linh  
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		12.289.284.347	7.311.996.245
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	2		948.989.241	966.690.820
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(4.827.055.936)	(1.764.885.000)
- Chi phí lãi vay	6		800.890.042	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>9.212.107.694</b>	<b>6.513.802.065</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(9.375.949.485)	(4.095.639.636)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.307.475.530	(1.001.197.000)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.279.320.721	(869.792.983)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(252.992.431)	(214.188.788)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(9.445.033.507)	(4.058.337.546)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.197.046.635)	(708.571.171)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.413.592.000)	(1.500.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(8.885.710.113)</b>	<b>(5.933.925.059)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(29.233.108.876)	(50.584.022.038)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		28.032.760.366	5.334.225.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.500.000.000)	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(47.280.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		500.000.000	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(63.480.348.510)</b>	<b>(45.249.797.038)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		63.012.500.000	15.000.000.000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		32.111.469.906	63.673.623.321
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(18.943.571.146)	(27.126.694.766)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>76.180.398.760</b>	<b>51.546.928.555</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>3.814.340.137</b>	<b>363.206.458</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		879.087.155	515.880.697
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>4.693.427.292</b>	<b>879.087.155</b>

(\*) Trong năm, số vốn góp tăng lên là 250.000.000.000 đồng, trong đó tăng bằng tiền là: 63.012.500.000 đồng, tăng bằng giá trị tài sản góp vốn (quyền sử dụng đất) là: 186.987.500.000 đồng.



Nguyễn Nhân Bảo  
Giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2013

Dương Thủy Linh  
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu



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







## An Dương Thảo Dien

### Trụ sở Công ty

10B Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh  
T: (84 8) 6275 4816 | F: (84 8) 3844 2194

### Văn phòng Chi nhánh

248A Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP.Hồ Chí Minh  
T: (84 8) 6275 4816 | F: (84 8) 3844 2194

[www.adtdgroup.com](http://www.adtdgroup.com)