

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

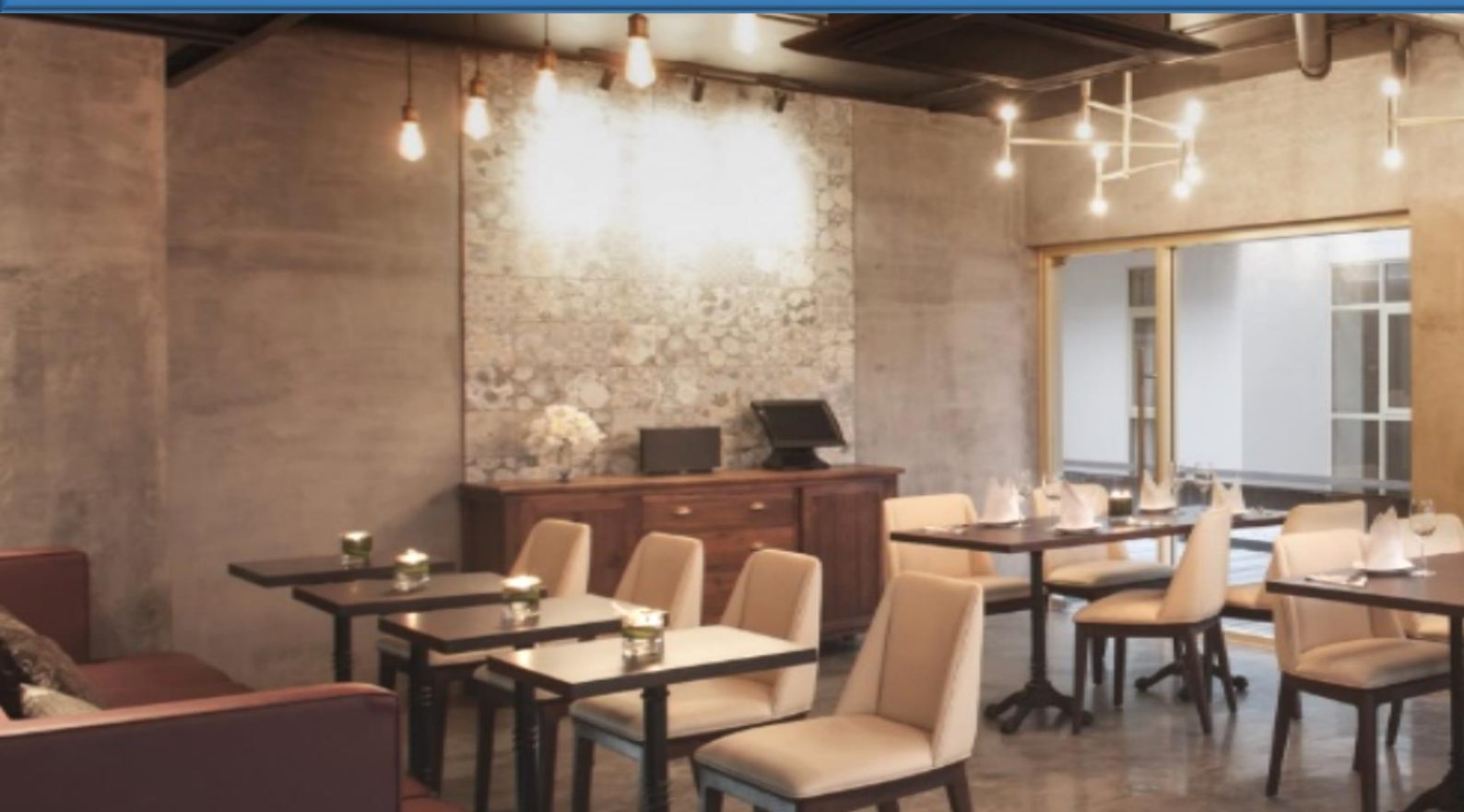
Địa chỉ: Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, đường Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 62754816

Fax: (84-8) 38442194

Website: www.adtdgroup.com

Email: info@adtdgroup.com





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



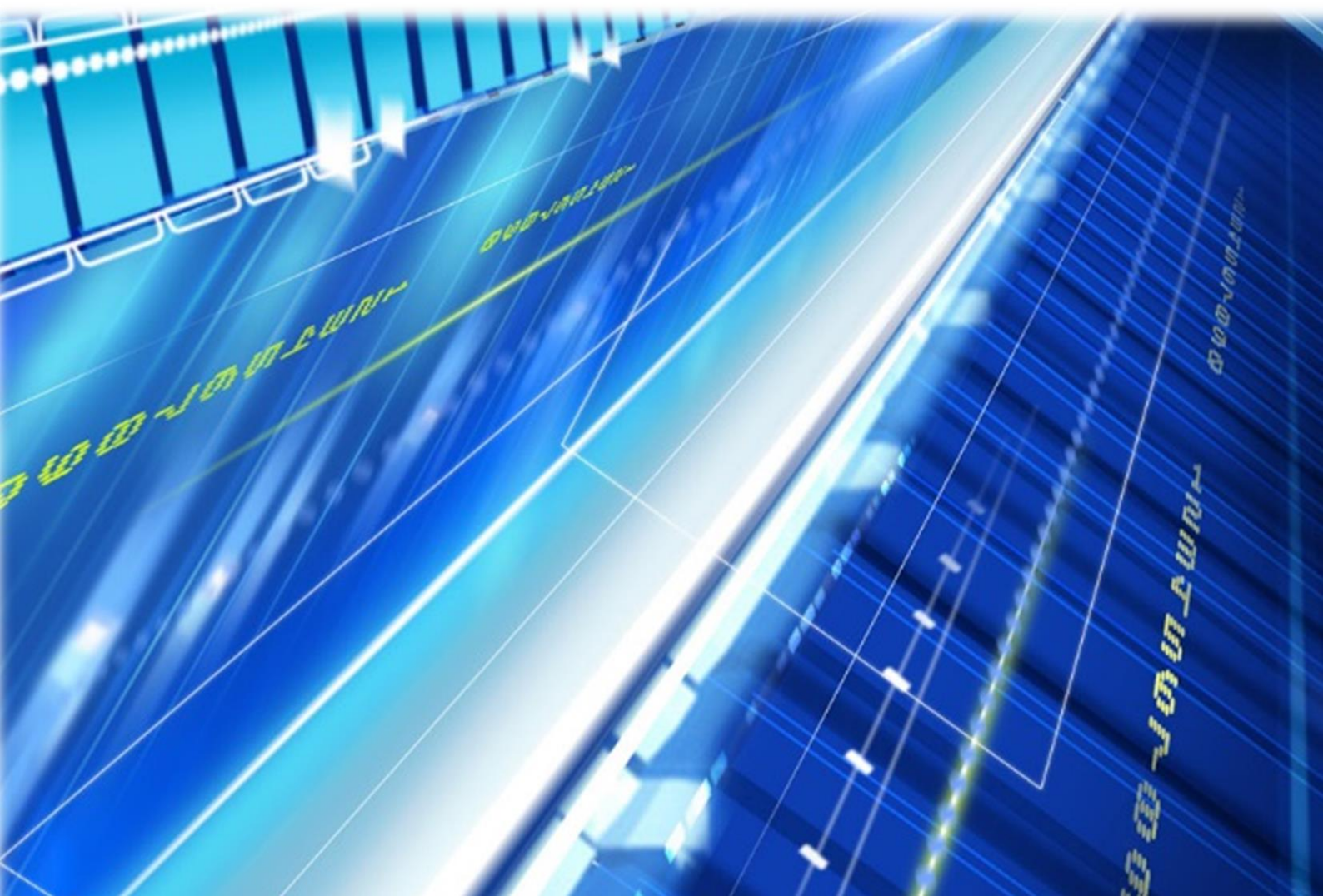
An Dương Thảo Điền

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2015**



“Phát triển bền vững”

I. THÔNG TIN CHUNG -----	1
Thông tin khái quát-----	2
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh-----	5
Mô hình quản trị và bộ máy quản lý -----	5
Định hướng phát triển-----	7
Các rủi ro -----	9
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM -----	11
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh-----	12
Tổ chức và nhân sự -----	14
Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án-----	17
Tình hình tài chính-----	19
Cơ cấu cổ đông -----	21
Báo cáo phát triển bền vững -----	22



III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	25
kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	27
Tình hình tài chính	28
Những cải tiến trong năm	30
Kế hoạch phát triển trong tương lai	31
Trách nhiệm về môi trường và xã hội	34
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	37
Các mặt hoạt động	38
Hoạt động của Ban Giám đốc	39
Các kế hoạch, định hướng	39
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	41
Hội đồng quản trị	42
Ban Kiểm soát	48
Các giao dịch, thù lao	49
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	51
Ý kiến kiểm toán	52
Báo cáo tài chính kiểm toán	53



I. THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên gọi doanh nghiệp: **Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền**

Tên viết tắt: Công ty Cổ phần An Dương Thảo Điền

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0305087904 do Sở Kế Hoạch & Đầu Tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 10/07/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 13/10/2015.

Vốn chủ sở hữu: 967.765.350.000 đồng

Vốn điều lệ: 967.765.350.000 đồng

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

Điện thoại: (84-8) 62754816

Fax: (84-8) 38442194

Website: www.adtdgroup.com

Email: info@adtdgroup.com

Mã cổ phiếu: **HAR**



Quá trình hình thành và phát triển

Năm 2014, công ty phát hành cổ phiếu ra công chúng dẫn đến việc vốn điều lệ tăng lên 545.998.130.000 đồng

Năm 2015: Công ty thực hiện 2 lần tăng vốn, nâng vốn điều lệ lên 967.765.350.000 đồng.

Năm 2010, Công ty tăng vốn điều lệ từ 32 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng.

Năm 2012, vốn điều lệ công ty là 350 tỷ đồng từ việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Năm 2013: Niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM; Tăng vốn điều lệ lên 363.998.750.000 đồng do công ty thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu.

Ngày 10/07/2007: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền được thành lập với vốn điều lệ 32 tỷ đồng

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

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)

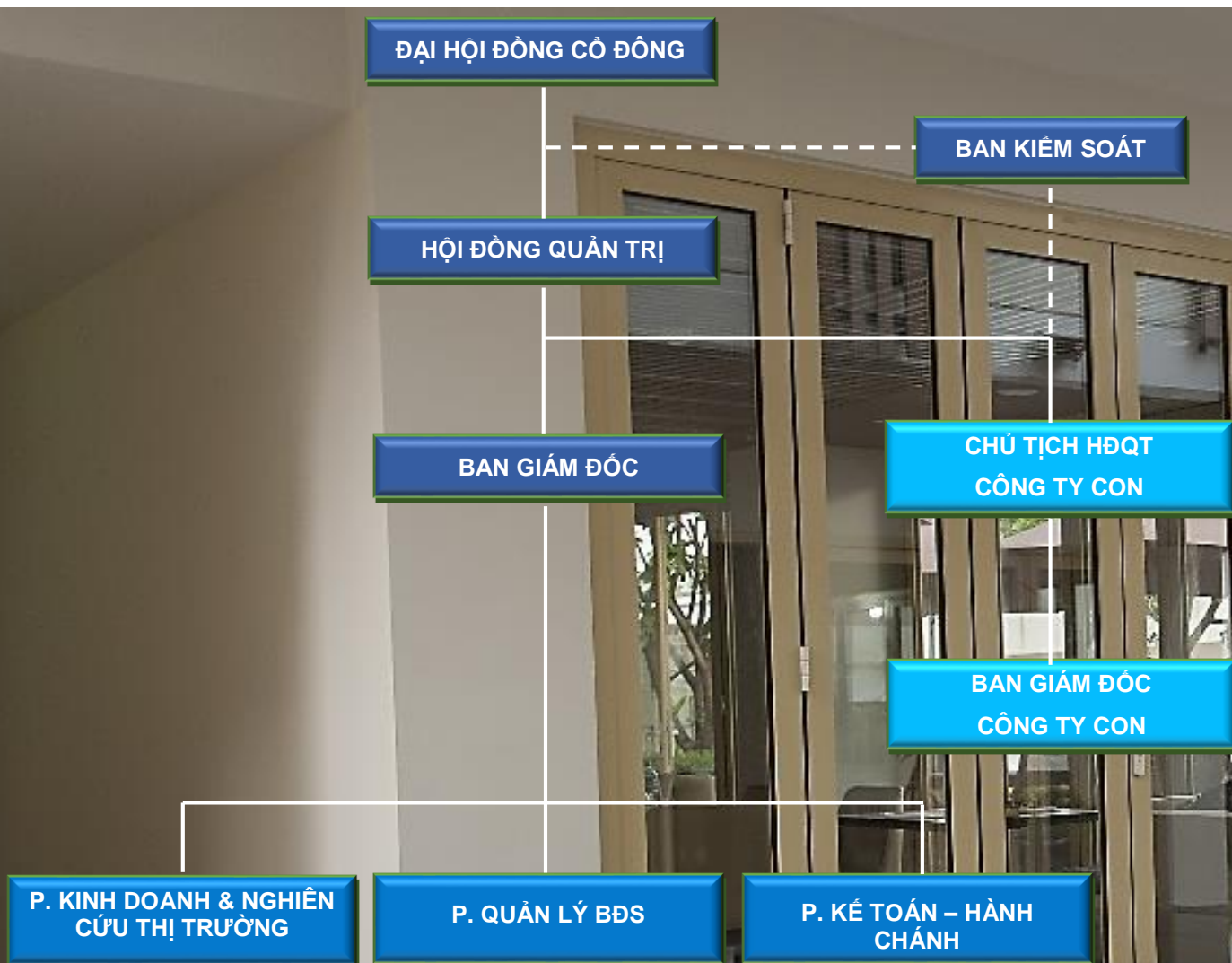
Các lĩnh vực kinh doanh khác: Giáo dục, mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, đồ gỗ, vật liệu xây dựng, mua bán nông sản, cho vay các dòng tiền nhàn rỗi

Địa bàn kinh doanh

Trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Sơ đồ tổ chức công ty



Các công ty con, công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty TNHH Miền Đông Thảo

Số vốn góp: 8.160.000.000 đồng, tương ứng 30% tỷ lệ quyền biểu quyết

Địa chỉ: Đường Hoàng Hoa Thám, P.2, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh lữ hành nội địa, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động,...

Công ty TNHH Thương mại & Xây dựng Long Sơn

Số vốn góp: 28.500.000.000 đồng, tương ứng 45,24% tỷ lệ quyền biểu quyết

Địa chỉ: Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản (xây nhà, sửa chữa nhà ở để bán hoặc cho thuê, nghỉ dưỡng,...)

Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ascentro

Số vốn góp: 24.000.000.000 đồng, tương ứng 48% tỷ lệ quyền biểu quyết

Địa chỉ: Đường Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Ngành nghề kinh doanh: Buôn bán Nông sản, thức ăn thủy sản, buôn bán thóc và các loại ngũ cốc,...

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu

Trở thành một trong những công ty hàng đầu trên thị trường bất động sản tại Việt Nam.

Đa dạng hóa các hạng mục xây dựng, cho thuê, kinh doanh nhằm đáp ứng tối ưu với nhu cầu của các nhóm khách hàng khác nhau.

Tối đa hóa lợi ích của cổ đông, phấn đấu để cổ phiếu của công ty được xếp vào danh mục cổ phiếu giá trị của các nhà đầu tư

Nâng cao, phát triển nguồn nhân lực của Công ty. Xây dựng bộ máy quản lý chuyên nghiệp, vận hành các hoạt động của công ty một cách hiệu quả.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Về sản phẩm: Đa dạng hóa sản phẩm nhằm đáp ứng được nhu cầu của những khách hàng với các mức thu nhập khác nhau nhằm tăng lượng khách hàng. Chú trọng đến công tác tiếp nhận các ý kiến đóng góp nhằm kịp thời điều chỉnh, sửa chữa mang lại sự hài lòng tối đa cho khách hàng. Đầu tư vào việc nghiên cứu thị trường, xu hướng thị hiếu của người tiêu dùng để đưa ra các sản phẩm phù hợp. Tận dụng tối đa quỹ đất của công ty nhằm tránh lãng phí và nâng cao doanh thu.

Về bộ máy tổ chức quản lý: Xây dựng mô hình tổ chức quản lý chuyên nghiệp, hiệu quả, tạo nên sự liên kết thông thoáng giữa các bộ phận chức năng.

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. Tuyển dụng những cá nhân có trình độ năng lực phù hợp với nhu cầu và định hướng công ty, chú trọng bố trí đúng người đúng việc nhằm khai thác tối đa khả năng sáng tạo của người lao động. Tạo nên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và thân thiện cho người lao động.

Về chiến lược cạnh tranh: Tập trung vào 2 chiến lược chính là cạnh tranh về giá và tạo ra sự khác biệt. Đây được xem là yếu tố then chốt trong định hướng tạo nên thương hiệu của An Dương Thảo Điền trên thị trường.

Về hoạt động đầu tư: Nâng cao công tác phân tích, định hướng đầu tư nhằm mang đến hiệu quả cao nhất. Thực hiện đầu tư, liên kết với các công ty trong cùng ngành nhằm nâng cao năng lực đầu tư dự án, sớm đưa các dự án đi vào hoạt động, đem lại hiệu quả kinh tế cao.

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 sẻ 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.



CÁC RỦI RO

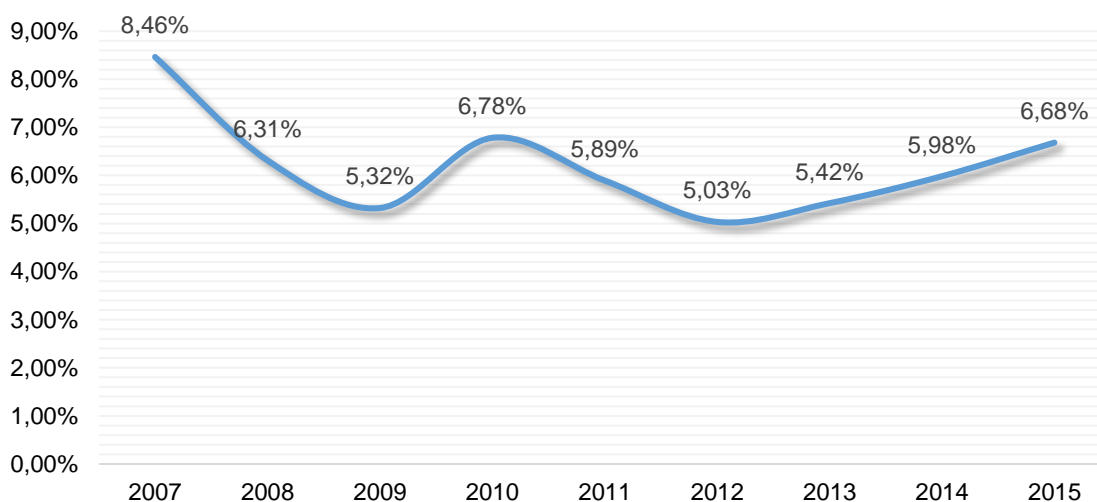
Rủi ro về kinh tế

Hoạt động trong ngành bất động sản, An Dương Thảo 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.

Theo số liệu của Tổng cục thống kê thì tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2015 ước tính tăng 6,68% so với năm 2014, cao hơn mục tiêu 6,20% đề ra và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2014. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2015 tăng 0,63% so với bình quân năm 2014, là mức thấp nhất trong 14 năm trở lại đây. Lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, tăng trưởng kinh tế được duy trì là những tín hiệu đáng mừng của nền kinh tế, cho thấy những nỗ lực của Chính phủ trong việc quản lý, ổn định và phát triển thị trường.




Tăng trưởng GDP qua các năm



Bên cạnh đó, năm 2015 nền kinh tế còn chịu những tác động của giá dầu thế giới liên tục giảm và theo nhận định của những nhà đầu cơ, giá dầu sẽ tiếp tục giảm trong năm sau. Ngân hàng nhà nước đã quản lý hiệu quả chính sách tỷ giá, lãi suất để ứng phó với những chính sách của FED và việc phá giá đồng Nhân dân tệ. Việc gia nhập Cộng đồng Kinh tế ASEAN (AEC) và Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) trong năm nay sẽ là những cơ hội để các doanh nghiệp trong nước có thể tìm thêm đối tác và phát triển ra ngoài phạm vi nước nhà.

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 thanh khoản, ..., thì phần lớn An Dương Thảo 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 khá 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 Thảo 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.

Năm 2015, Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã có hiệu lực từ ngày 01/07/2015, các Nghị định, Thông tư liên quan đang được các cơ quan, ban ngành có liên quan dự thảo sửa đổi bổ sung cho phù hợp với Luật mới này. Cùng thời gian đó, Luật kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 và Luật đầu tư số 67/2014/QH13 cũng có hiệu lực từ ngày 01/07/2015. Gần đây nhất là những thông tư nghị định liên quan đến việc đầu tư chứng khoán và việc nói room cho nhà đầu tư nước ngoài đang rất được chú ý quan tâm. Chính những thay đổi nhằm hoàn thiện hệ thống Pháp luật Việt Nam, tạo nên một môi trường cạnh tranh công bằng lành mạnh cho các doanh nghiệp, đòi hỏi HAR phải có những bước chuẩn bị nhằm điều chỉnh hoạt động của công ty sao cho không vi phạm các quy định được điều chỉnh.

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, HAR 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 HAR. 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

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông

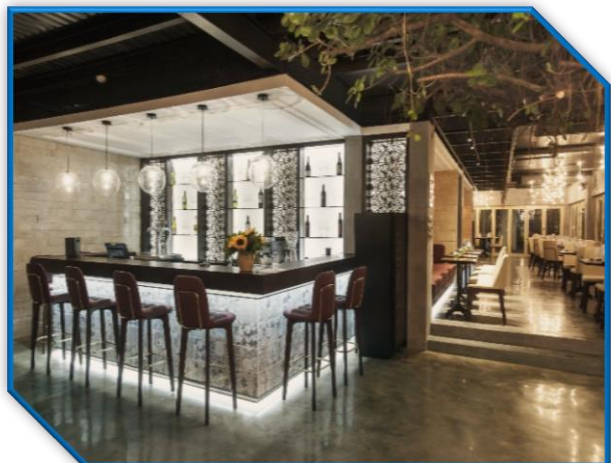
Báo cáo phát triển bền vững



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

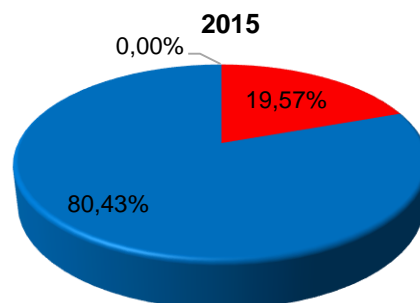
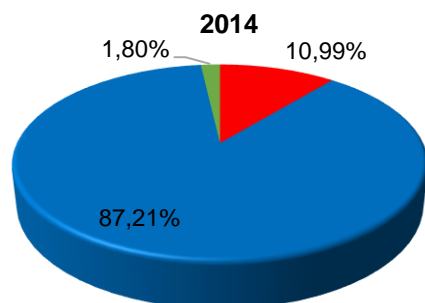
Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	% so KH	% so 2014
Tổng doanh thu	Tr.đồng	95.087	150.433	68.333	45,42%	71,86%
Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	27.477	32.273	12.335	38,22%	44,89%

Tổng doanh thu năm 2015 của công ty đạt 68,33 tỷ đồng, đạt 45,42% kế hoạch đề ra và bằng 71,86% tổng doanh thu năm 2014. Lợi nhuận sau thuế là 12,34 tỷ đồng, đạt 38,22% kế hoạch đề ra trong năm 2015.



Cơ cấu doanh thu thuần

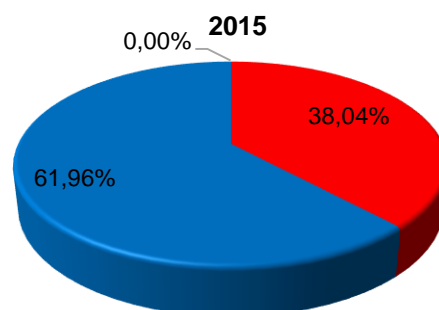
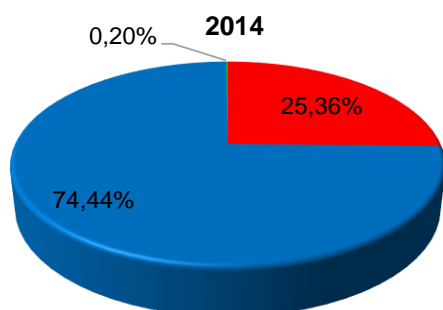
	2014		2015		% tăng/ giảm
	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	
Cung cấp dịch vụ cho thuê	9.082	10,99%	11.142	19,57%	22,68%
kinh doanh BĐS – Nhà đất	72.086	87,21%	45.786	80,43%	-36,48%
Kinh doanh VLXD	1.491	1,80%	-	-	-
Doanh thu thuần	82.659	100%	56.928	100%	-31,13%



■ Cung cấp dịch vụ cho thuê
 ■ kinh doanh BĐS – Nhà đất
 ■ Kinh doanh VLXD

Cơ cấu lợi nhuận gộp

	2014		2015		% tăng/ giảm
	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	
Cung cấp dịch vụ cho thuê	8.087	25,36%	6.601	38,04%	-18,38%
kinh doanh BĐS – Nhà đất	23.734	74,44%	10.751	61,96%	-54,70%
Kinh doanh VLXD	64	0,20%	-	-	-
Lợi nhuận gộp	31.885	100%	17.352	100%	-45,58%



■ Cung cấp dịch vụ cho thuê
 ■ kinh doanh BĐS – Nhà đất
 ■ Kinh doanh VLXD

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Nguyễn Nhân Bảo	Tổng Giám đốc
2	Lê Huỳnh Phương	Giám đốc tài chính
3	Cao Thị Bích Loan	Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Nhân Bảo – 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: 4.742.628 cổ phần, chiếm 4,9% vốn điều lệ

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 4.742.628 cổ phần, chiếm 4,9% 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 nay: Công tác tại Công ty CP An Dương Thảo Điền với các chức vụ sau: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Bà Lê Huỳnh Phương – Giám đốc tài chính

Ngày tháng năm sinh: 27/08/1982

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh Doanh – Trường Solvay Business School

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

Quá trình công tác:

- Từ 02/2005 đến 06/2006: Công tác tại Công ty TNHH Lever Việt Nam
- Từ 07/2006 đến 08/2010: Công tác tại SGDCK Tp. Hồ Chí Minh (HOSE)
- Từ 10/2010 đến 11/2011: Công tác tại Công ty CP CK Sài Gòn – Hà Nội (SHS)
- Từ 11/2011 đến 06/2015: Công tác tại Công ty CP CK Đại Dương (OCS)

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: 0, chiếm 0% 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

Những thay đổi trong ban điều hành

Ngày 20/04/2015, Hội đồng quản trị An Dương Thảo Điền ban hành quyết định số 200415/QĐ-HĐQT về việc miễn nhiệm chức danh Giám đốc tài chính đối với ông Lê Văn Thanh Long theo nguyện vọng cá nhân của ông Long vì lý do sức khỏe.

Ngày 10/06/2015, Hội đồng quản trị An Dương Thảo Điền ban hành quyết định số 100615-2/QĐ-HĐQT về việc miễn nhiệm chức danh thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc của ông Dương Quốc Chính theo đơn xin từ nhiệm của ông Chính.

Ngày 02/07/2015, Hội đồng quản trị An Dương Thảo Điền ban hành quyết định số 020715/QĐ-HĐQT về việc bổ nhiệm bà Lê Huỳnh Phương làm Giám đốc tài chính Công ty CP An Dương Thảo Điền.

Số lượng cán bộ, nhân viên

Cơ cấu lao động của An Dương Thảo Điền Group

Lao động	Số lượng	Tỷ lệ
Phân theo trình độ chuyên môn	76	100%
Đại học và Trên đại học	29	38%
Cao đẳng	3	4%
Trung cấp và sơ cấp	1	1%
Lao động phổ thông	43	57%
Phân theo thời hạn hợp đồng	76	100%
Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	2	3%
Hợp đồng không xác định thời hạn	8	11%
Hợp đồng lao động có thời hạn từ 1-3 năm	41	54%
Lao động hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	25	33%

Chính sách nhân sự

Chính sách tuyển dụng

Với tiêu chí cá nhân phù hợp là nền tảng và động lực cho sự phát triển của công ty. HAR luôn chú trọng đến công tác tuyển dụng đầu vào, đảm bảo đủ năng lực và trình độ phục vụ cho định hướng phát triển của công ty. Đưa ra mức lương cạnh tranh nhằm thu hút nguồn lao động có chất lượng cao, có thâm niên và kinh nghiệm trong nghề nhằm xây dựng đội ngũ quản lý giàu kinh nghiệm, mang lại hiệu quả cao trong công việc.

Chính sách đào tạo

Đầu tư và phát triển con người là một trong những yếu tố cốt lõi của công ty nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của xã hội. HAR luôn tạo mọi điều kiện thuận lợi để người lao động được nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển bản thân của người lao động và nâng cao năng lực cạnh tranh, thực hiện tốt chính sách chất lượng và mục tiêu chất lượng lao động của Công ty.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Công ty luôn quan tâm đến chế độ lương, thưởng, phúc lợi cho người lao động nhằm đảm bảo đời sống cho người lao động, tạo động lực cho sự phát triển của mỗi cá nhân, phần đầu góp phần vào sự phát triển của công ty. Công ty thực hiện việc khoán theo doanh số bán hàng để đưa ra các mục tiêu cụ thể nhằm tạo nên chính sách khen thưởng rõ ràng, hoàn thiện hệ thống quản lý bán hàng của HAR.

Thực hiện thưởng lương cho các cá nhân có đóng góp cho sự phát triển của công ty như về cải thiện quy trình quản lý, đưa ra những chiến lược bán, phân phối sản phẩm hiệu quả, các giải pháp tốt trong công tác quản lý rủi ro,...

Vận động, tạo sự gắn bó mật thiết giữa công nhân lao động và cấp quản lý nhằm tạo môi trường làm việc vui vẻ, nâng cao động lực làm việc cho toàn thể người lao động.

Luôn quan tâm, chăm sóc sức khỏe của người lao động một cách đúng mức, đảm bảo tốt các quyền lợi của người lao động như: Trích nộp BHXH, BHYT, BH thất nghiệp và các quyền lợi của người lao động theo đúng luật,...

Bên cạnh đó, công ty còn tổ chức các buổi sinh hoạt dã ngoại, các chuyến đi nghỉ mát nhằm tạo điều kiện cho người lao động có thời gian thư giãn sau những giờ làm việc căng thẳng, tạo nên sự gắn kết trong nội bộ công ty.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Trong năm 2015, HAR thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư và tiến hành phát hành cổ phiếu nhằm tài trợ cho các dự án đầu tư của công ty, đây là những hành động thiết thực nhằm thực hiện tốt định hướng phát triển, trở thành một trong những công ty hàng đầu trong thị trường bất động sản.

Công ty con

Ngày 23/12/2015 Hội đồng quản trị công ty ban hành quyết định số 231215/QĐ-HĐQT về việc chuyển nhượng một phần vốn góp tại công ty CP Đầu tư & Thương mại Ascentro. Cụ thể, HAR đã chuyển nhượng 150.000 cổ phiếu, chiếm 3% vốn điều lệ công ty CP Đầu tư & Thương mại Ascentro, kết quả đã làm giảm tỷ lệ vốn góp của HAR xuống còn 48% vốn điều lệ.

Công ty liên kết

Ngày 30/06/2015, Hội đồng quản trị công ty ban hành quyết định số 300615/QĐ-HĐQT về việc thoái vốn tại công ty CP Đào tạo và Đầu tư Toàn Cầu.

Khoản vốn góp tại công ty TNHH Miền Đồng Thảo và Công ty TM & XD Long Sơn trong năm qua phát sinh khoản dự phòng là 54.163.550 đồng, chiếm 0,15% tổng vốn góp vào 2 công ty liên kết. Khoản dự phòng trên là do hoạt động kinh doanh thua lỗ của 2 công ty liên kết, tuy nhiên khoản lỗ của 2 công ty là không cao và xét thấy việc liên kết này sẽ mang lại lợi nhuận cho HAR trong dài hạn.



Các khoản đầu tư khác

Trong năm Công ty có thực hiện góp vốn vào thành lập công ty Cổ Phần Phát triển nhà G Homes và Công ty Cổ Phần Glenwood Horeca. Cũng trong năm, HAR đã tiến hành thoái một phần vốn góp tại công ty Cổ Phần Phát triển nhà G Homes. kết quả vào thời điểm cuối năm số tiền HAR đầu tư vào công ty Cổ Phần Phát triển nhà G Homes 52.300.000.000 đồng, chiếm 19,9% tỷ lệ biểu quyết với khoản dự phòng là 29.673.874 đồng. Đầu tư vào công ty CP Glenwood Horea với số tiền 5.100.000.000 đồng, chiếm 18,89% tỷ lệ biểu quyết với khoản dự phòng là 39.867.054 đồng.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	616.129	1.066.258	73,06%
2	Doanh thu thuần	Triệu đồng	82.659	56.928	-31,13%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	25.060	20.743	-17,23%
4	Lợi nhuận khác	Triệu đồng	9.849	(3.563)	
5	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	34.908	17.180	-50,78%
6	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	27.477	12.335	-55,11%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	2,3	-	-

Tổng tài sản năm 2015 của HAR là 1.066.258 triệu đồng, tăng 73,06% so với năm 2014 do việc tăng cường trong thực hiện đầu tư vào các dự án bất động sản trong năm qua. Các hoạt động đầu tư vừa mới được thực hiện chưa mang lại hiệu quả tức thì nên doanh thu của HAR chưa thể tăng trưởng đột biến trong năm qua. Doanh thu thuần năm 2015 của HAR là 56.928 triệu đồng, giảm 31,13% so với năm 2014, đây có thể xem là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản vì giá bán mỗi sản phẩm khá lớn và doanh thu biến động tương đối cao giữa các năm. Năm 2015, HAR có thực hiện việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định với giá bán thấp hơn giá trị ghi trên sổ sách dẫn đến việc ghi nhận khoản lỗ ở khoản mục này là 2.800 triệu đồng, là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tài khoản Lợi nhuận khác bị âm trong năm 2015.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	8,26	13,88
-	Hệ số thanh toán nhanh	8,26	13,88
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	4,68%	6,50%
-	Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	4,91%	6,96%
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
-	Vòng quay hàng tồn kho		
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,16	0,07
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	33,24%	21,67%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	5,69%	1,56%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	5,30%	1,47%
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	30,32%	36,44%

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Chỉ số này cho thấy khả năng thanh khoản của một doanh nghiệp, là chỉ tiêu để công ty có thể theo dõi tình trạng tài chính trong ngắn hạn, đảm bảo không rơi vào tình trạng kiệt quệ tài chính. Hệ số thanh toán ngắn hạn của HAR tăng từ 8,26 lần lên 13,88 lần năm 2015 cho thấy sự gia tăng trong khả năng thanh toán của HAR ở mức cao, 1 đồng nợ ngắn hạn được đảm bảo bởi hơn 13,88 đồng tài sản ngắn hạn.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Việc gia tăng trong các khoản đầu tư, tạm ứng đầu tư dự án của HAR đến từ nguồn vốn chủ sở hữu thông qua việc phát hành thêm cổ phiếu hơn là thực hiện vay nợ. Do vậy, nợ chiếm tỷ trọng rất thấp trong cơ cấu vốn của HAR. Cụ thể, tỷ lệ nợ/ tổng tài sản năm 2014 là 4,68%, đến năm 2015 con số này là 6,50%. Có thể nói, đây là chính sách nợ an toàn của HAR khi sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức thấp nhằm tránh những ảnh hưởng của thị trường trong tình hình thị trường bất động sản chưa có dấu hiệu tăng trưởng mạnh mẽ.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Chỉ tiêu này cho thấy tính hiệu quả trong việc sử dụng nguồn lực sẵn có để tạo ra doanh thu cho công ty. Vì hoạt động chủ yếu của công ty trong thời gian qua là kinh doanh căn hộ cho thuê, nhà ở, quản lý và vận hành nhà hàng khách sạn, những hạng mục này đã được xây dựng và đang được HAR sử dụng kinh doanh, chưa thực hiện xây mới nên lượng hàng tồn kho rất thấp. Vì thế hệ số vòng quay hàng tồn kho không có nhiều ý nghĩa so sánh trong trường hợp này. Hiệu quả sử dụng tài sản của HAR ở mức khá thấp và giảm trong năm qua, từ 0,16 lần năm 2014 xuống còn 0,07 lần năm 2015.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Như đã trình bày ở các phần trên, tổng tài sản trong năm của HAR tăng cao tương ứng với việc phát hành thêm cổ phiếu nhằm tăng vốn điều lệ. Trong khi lợi nhuận trong năm 2015 lại sụt giảm nên các chỉ số sinh lợi của HAR như ROA, ROE, biên lợi nhuận ròng đều giảm mạnh. Biên lợi nhuận ròng giảm nhưng hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần lại có xu hướng tăng từ 30,32% lên 36,44% nguyên nhân chủ yếu là do sự biến động trong khoản mục lợi nhuận khác, trong khi năm 2014 ghi nhận một khoản lợi nhuận (9,85 tỷ) từ việc thanh lý tài sản thì năm 2015 lại ghi nhận một khoản lỗ 3,56 tỷ. Điều này phần nào cho thấy tính hiệu quả của việc kiểm soát chi phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh chính của công ty trong năm qua.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Thông tin cổ phiếu

Vốn điều lệ: 967.765.350.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 96.776.535 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

– Cổ phiếu thường: 96.776.535 cổ phiếu

– Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 96.776.535 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

Số cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 96.776.535 cổ phiếu

Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Không có

Các chứng khoán khác:

Không có

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	4.202	96.559.521	965.595.210.000	99,78%
	Cổ đông nhà nước	-	-	-	
	Cổ đông tổ chức	31	3.896.311	38.963.110.000	4,03%
	Cổ đông cá nhân	4.171	92.663.210	926.632.100.000	95,75%
II	Cổ đông nước ngoài	19	217.014	2.170.140.000	0,22%
	Cổ đông tổ chức	1	10.000	100.000.000	0,01%
	Cổ đông cá nhân	18	207.014	2.070.140.000	0,21%
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
	Tổng cộng	4.221	96.776.535	967.765.350.000	100,00%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2015, Công ty An Dương Thảo Điền thực hiện tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo giấy chứng nhận số 37/GCN-UBCK ngày 17/06/2015. Kết quả là vốn điều lệ của công ty tăng từ 545.998.130.000 đồng lên 946.016.780.000 đồng.

Ngày 29/09/2015 Hội đồng quản trị công ty An Dương Thảo Điền đã ban hành quyết định số 290915/QĐ-HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2014. Điều này đã làm vốn điều lệ của công ty tăng từ 946.016.780.000 đồng lên 967.765.350.000 đồng. Công ty đã thực hiện việc niêm yết toàn bộ lượng cổ phiếu này trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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 toà nhà văn phòng, nhà ở, khách sạn,.. mà công ty đang kinh doanh. Khoản mục chi phí nguyên liệu, vật liệu năm 2015 là 516.812.309 đồng, chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu tổng chi phí của công ty (1,01%). 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 HAR 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 HAR là 977.968.450đồng/ 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 2015, tổng chi phí mà công ty phải trả cho khoản mục này là 146.943.335 đồng/ năm, chiếm tỷ trọng khá nhỏ trong cơ cấu tổng chi phí của HAR.

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 HAR luôn quan tâm thực hiện nhằm sử dụng hiệu quả nguồn nước và góp phần cắt giảm chi phí hoạt động cho HAR.

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, HAR 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. HAR luôn chú tâm đến các hoạt động hướng tới cộng đồng và vì sự phát triển của xã hội.

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

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

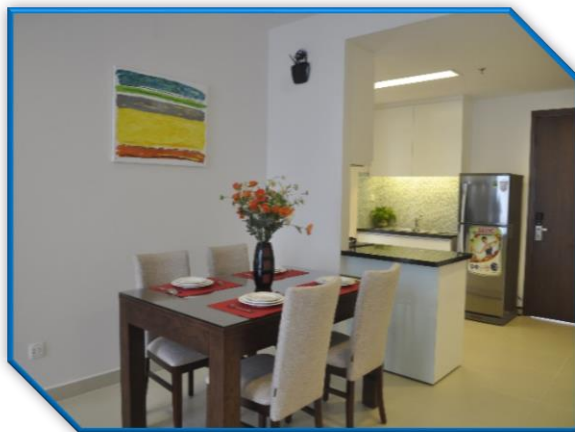
Tình hình tài chính

Những cải tiến trong năm

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trách nhiệm về môi trường và xã hội





KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

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

Năm 2015, Công ty lại bước vào giai đoạn tái đầu tư nên đã tập trung mọi nguồn lực để mở rộng quy mô và xây dựng các công trình, điều này đã gây một số khó khăn nhất định về mặt hoạt động kinh doanh của mình. HĐQT đánh giá được tình hình khó khăn này nên ngay từ đầu năm HĐQT đã chỉ đạo Công ty đẩy mạnh các hoạt động bán hàng (Cho thuê căn hộ), tiết kiệm chi phí, nhưng kết quả năm 2015, doanh thu và lợi nhuận của Công ty vẫn không đạt được kết quả kỳ vọng so với kế hoạch đề ra, cụ thể:

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	% so KH	% so 2014
Tổng doanh thu	Tr.đồng	95.087	150.433	68.333	45,42%	71,86%
Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	34.908	41.375	17.180	41,52%	49,22%
Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	27.477	32.273	12.335	38,22%	44,89%
Tỉ lệ lợi nhuận trả cổ tức	Tr.đồng	2.3%	3%	-	-	-

Thuận lợi

Sự ổn định và tăng trưởng của kinh tế vĩ mô đã tạo sự khởi sắc cho nền kinh tế nói chung và sự bứt phá cho thị trường bất động sản trong năm 2015 nói riêng.

Việc gia tăng tín dụng cho lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản với lãi suất ưu đãi làm giảm áp lực về vốn cho doanh nghiệp trong năm qua.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể người lao động trong Công ty luôn tâm huyết, gắn bó, cùng nhau đưa Công ty vượt qua khó khăn và phát triển ổn định.

Sản phẩm đa dạng với nhiều ngành nghề, nhiều đối tượng khách hàng, nhiều phân khúc thị trường khác nhau giúp doanh nghiệp tận dụng được hết các nguồn lực, các chế độ chính sách ưu đãi để tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh cho toàn công ty

Khó khăn

Tình hình cạnh tranh ngày càng gay gắt ở hầu hết các lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Công ty ít nhiều làm ảnh hưởng thị phần, doanh thu, doanh số của Công ty.

Lực lượng nhân sự kế thừa tại các bộ phận trực tiếp sản xuất, bộ phận gián tiếp và tại các công ty thành viên liên kết hiện nay chưa nhiều, chưa đáp ứng về trình độ chuyên môn và năng lực quản lý theo yêu cầu của Công ty trong tình hình mới.

Với những thuận lợi và khó khăn trên, năm qua Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty đã nỗ lực rất lớn để tận dụng các cơ hội, chủ động đối phó với các khó khăn thách thức, đoàn kết thống nhất trong nội bộ, linh hoạt điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh để đạt các chỉ tiêu kinh tế được giao,

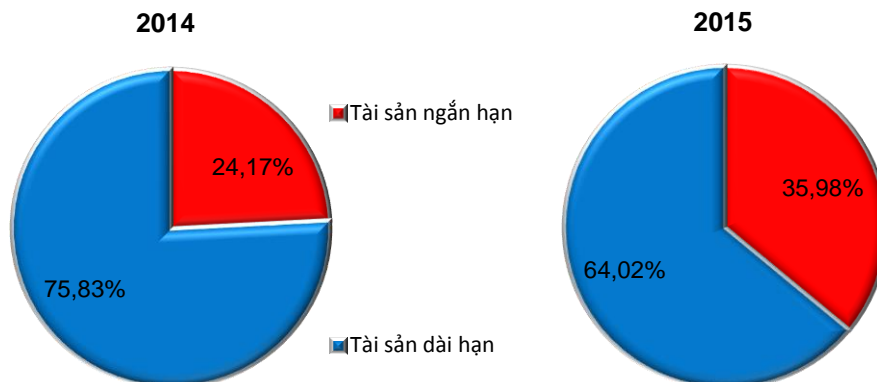
đảm bảo quyền lợi cổ đông và đời sống, thu nhập, việc làm cho người lao động và làm tốt nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	%tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	148.935.739.397	383.602.298.840	157,56%
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.676.695.536	43.902.968.816	311,20%
Các khoản phải thu ngắn hạn	137.211.612.870	336.923.362.499	145,55%
Hàng tồn kho	8.272.727	-	-
Tài sản ngắn hạn khác	1.039.158.264	2.775.967.525	167,14%
Tài sản dài hạn	467.193.233.583	682.656.007.513	46,12%
Tài sản cố định	309.538.249.769	304.199.993.080	-1,72%
Bất động sản đầu tư	-	38.920.643.494	-
Tài sản dở dang dài hạn	60.214.983.814	221.599.075.417	268,01%
Đầu tư tài chính dài hạn	97.440.000.000	117.936.295.522	21,03%
Tổng cộng tài sản	616.128.972.980	1.066.258.306.353	73,06%



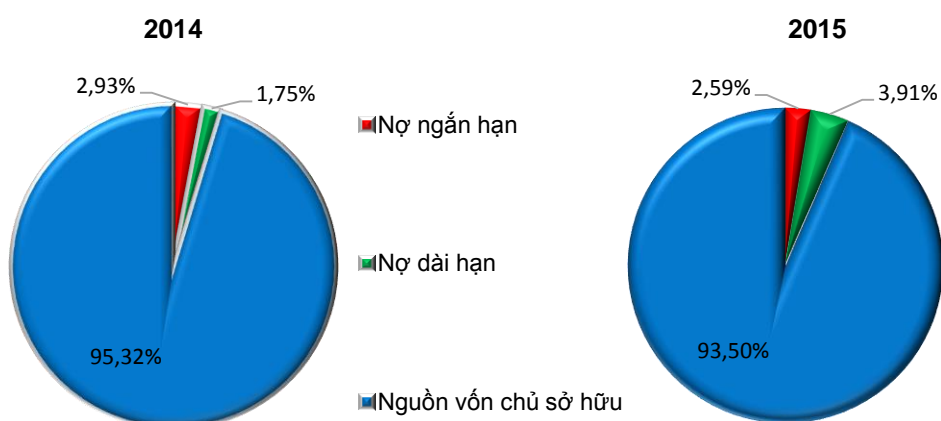
Tổng tài sản năm 2015 là 1.066.258.306.353 đồng, tăng 73,06% so với năm 2014. Góp phần chủ yếu vào sự gia tăng của tổng tài sản là khoản mục tài sản ngắn hạn, tăng 157,56% so với năm trước, đạt 383.602.298.840 đồng. Khoản mục phải thu ngắn hạn khác năm 2015 là 231.565.476.960 đồng trong khi năm 2014 con số này chỉ ở mức 9.987.236.382 đồng, nguyên nhân là do: khoản tạm ứng 60.100.000.000 đồng theo hợp đồng ủy thác với công ty TNHH Miền Đông Thảo; Khoản góp vốn đầu tư vào dự án GlenWood MaiSon với công ty CP Phát triển nhà GHOMES với số tiền đã góp trong năm 2015 là 100.200.000.000 đồng; Phải thu về chuyển nhượng cổ phần trong năm là 67.743.116.960 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 2014, tài sản dài hạn chiếm 75,83% trong cơ cấu tổng tài sản, đến năm 2015 con số này giảm xuống còn 64,02%. Xét về giá trị tuyệt đối thì năm 2015, tài sản dài hạn của HAR là 682.656.007.513 đồng, tăng 46,12% so với năm trước, nguyên nhân chủ yếu là do sự gia tăng trong khoản mục chi phí xây dựng dở dang trong năm của HAR.

Tình hình nợ phải trả

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng/giảm
Nợ ngắn hạn	18.038.579.583	27.639.239.717	53,22%
Nợ dài hạn	10.800.000.000	41.711.283.330	286,22%
Nguồn vốn chủ sở hữu	587.290.393.397	996.907.783.306	69,75%
Tổng cộng	616.128.972.980	1.066.258.306.353	73,06%



Như đã trình bày ở phần trên, các dự án đầu tư của HAR chủ yếu được tài trợ bằng nguồn vốn chủ sở hữu thông qua các đợt phát hành cổ phiếu. Năm 2014, tỷ trọng vốn chủ sở hữu trong tổng nguồn vốn của HAR là 95,32%, năm 2015 là 93,50%. Tỷ trọng nợ dài hạn có xu hướng tăng từ 1,75% lên 3,91% đạt mức 41.711.283.330 đồng.



NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM

Hệ thống phân phối:

Sản phẩm của Công ty được tiếp thị và phân phối qua các kênh như: Công ty CB Richard Ellis Việt Nam, Công ty Sothebys Việt Nam, Công ty Knight Frank Việt Nam là một trong những nhà môi giới và tư vấn bất động sản hàng đầu tại Việt Nam và trên thế giới.

Bên cạnh đó, An Dương Thảo Điền chú trọng phát triển mạng lưới đặt phòng online (www.agoda.com, www.booking.com).

Thông qua hệ thống đại lý, công ty môi giới uy tín tại từng địa bàn và cộng đồng người nước ngoài tại Việt Nam.

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 2013	Năm 2014	Năm 2015
1	Tổng doanh thu cho thuê CCDV	Tr.đồng	3.387	9.082	11.142

Sản phẩm mới:

Trong năm 2015 Công ty đã tiếp tục đưa ra thị trường sản phẩm phù hợp với khách hàng lưu trú ngắn hoặc dài ngày, đặc biệt là các khách hàng ưa chuộng không gian nghỉ ngơi yên tĩnh, dịch vụ thân thiện, yêu thích cây xanh và môi trường nghỉ ngơi với không khí trong lành, bên cạnh đó là chuỗi Nhà hàng sang trọng phục vụ 150 khách / lượt của mô hình Boutique Hotel nhằm đa dạng hóa các đối tượng khách hàng mang lại lợi ích dài lâu cho Công ty, cổ đông.

Tài chính

Trong năm Công ty đã phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ từ việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông năm 2014. Số cổ phiếu này đã được niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

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



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Năm 2016 được dự báo vẫn còn khó khăn khi các cam kết thương mại tự do của Việt Nam bắt đầu có hiệu lực, cộng đồng kinh tế ASEAN được hình thành tạo ra nhiều thuận lợi song cũng có nhiều thách thức cho các doanh nghiệp Việt Nam. Nền kinh tế trong nước đã phục hồi, lấy lại đà tăng trưởng nhưng vẫn tiềm ẩn những rủi ro tác động đến các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Thị trường kinh doanh bất động sản có dấu hiệu khởi sắc nhưng vẫn chậm.

Nhận định được tình hình trên, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã có những bước chuẩn bị chặt chẽ trong năm 2015 làm tiền đề cho năm 2016 tăng trưởng với các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh phần đầu trong năm 2016 như sau:

Stt	Diễn giải	ĐVT	Năm 2015	KH 2016	% tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	Tr.đồng	68.333	180.000	163%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	17.180	60.000	249%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	12.335	48.000	289%
4	Cổ tức (*)	Tr.đồng	-	>= 6%	

(*) sẽ dùng nguồn lợi nhuận giữ lại theo BCTC kiểm toán năm 2015 và lợi nhuận sau thuế năm 2016 để chi trả cổ tức.



Kế hoạch triển khai các dự án trong năm 2016:

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, thương mại, Dịch vụ nhà hàng, khách sạn, dịch vụ vui chơi giải trí,

Tập trung phát triển và hoàn thiện các dự án trọng điểm như: Center Point, Khu biệt thự liền kề Long Phước Quận 9, Glenwood Inn Central, Aurora.....

Mở rộng quỹ đất ở khu vực Phường Thảo Điền, Quận 2 để phát triển dự án, xây dựng quản lý khu phức hợp thương mại để bán và cho thuê.

Kế hoạch tài chính

Đẩy mạnh công tác bán hàng, tiêu thụ sản phẩm.

Vay vốn từ các tổ chức tín dụng (nếu có).

Hợp tác đầu tư (nếu có).



Biện pháp thực hiện:

Với mục tiêu phải đạt tất cả các chỉ tiêu kinh tế năm 2016, 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:

Tăng cường công tác tìm kiếm việc làm; phát huy các thuận lợi và thế mạnh của Công ty trong cạnh tranh giữ thị phần, thu hút khách hàng mới.

Lập các kế hoạch kinh doanh, tài chính, nhân sự để đảm bảo triển khai và thực hiện các dự án đạt hiệu quả.

Thường xuyên, kiểm tra, kiểm soát chi phí, giảm giá thành nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Tập trung chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ chuẩn bị đầu tư dự án, giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng các dự án nhằm đảm bảo các điều kiện kinh doanh sản phẩm theo quy định.

Từng bước tăng cường năng lực tài chính để tạo sự ổn định, phát triển:

Việc tăng cường năng lực tài chính 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.

Kiên quyết xử lý các hạn chế, tồn tại của năm qua về công nợ phải thu khách hàng, xử lý sản phẩm dở dang, các khoản đầu tư chưa hiệu quả; đẩy nhanh công tác thanh quyết toán dự án, công trình; đảm bảo chất lượng và tiến độ sản phẩm

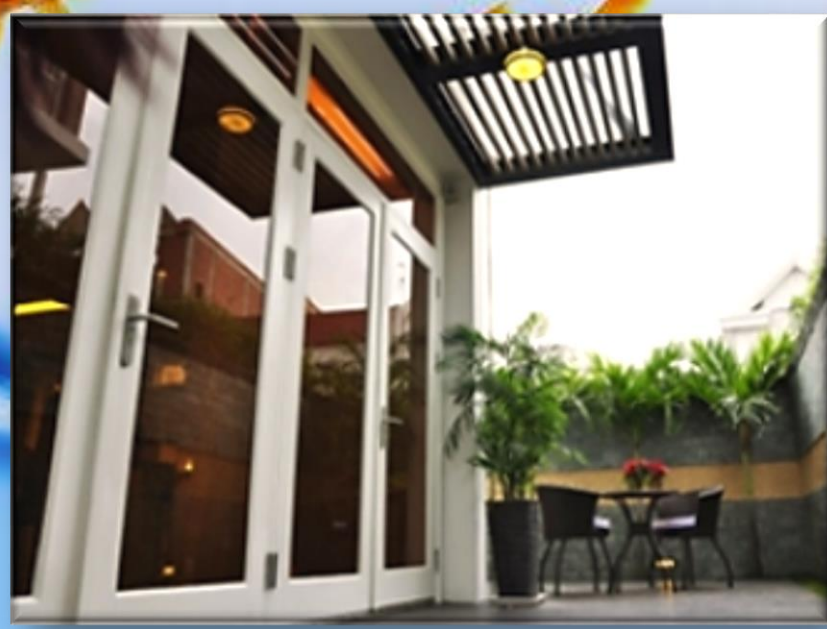
TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

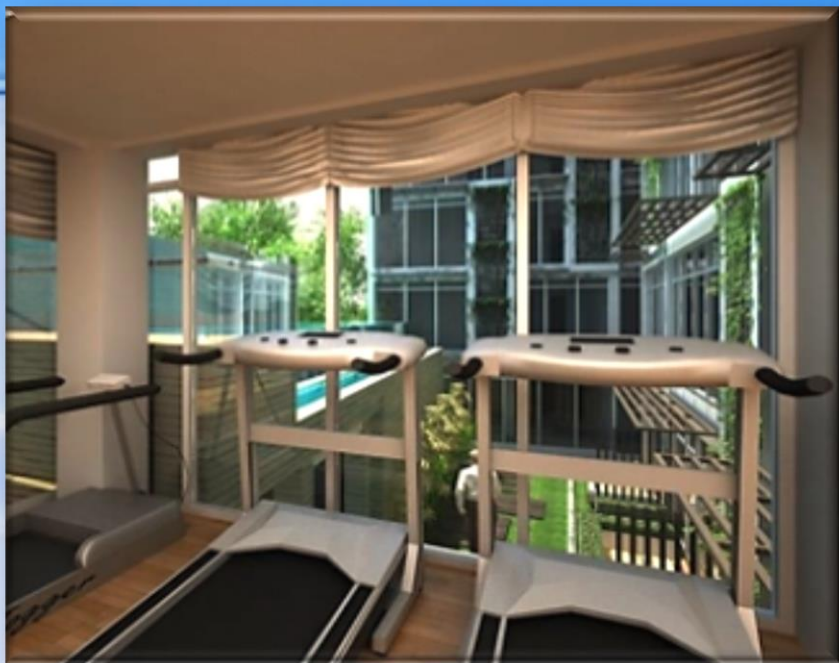
Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến vấn đề bảo vệ môi trường xung quanh, sử dụng tiết kiệm nguồn năng lượng điện, nguồn nước sinh hoạt,... nhằm góp phần giảm thiểu hiện tượng hiệu ứng nhà kính. Chú trọng phát triển mảng xanh tại các dự án bất động sản của Công ty nhằm tạo nên một cuộc sống thoải mái, trong lành.

Xác định người lao động là một trong những nhân tố quyết định sự phát triển thành công và bền vững cho HAR, 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 HAR 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, đền ơn đáp nghĩa, quỹ học bổng thấp sáng tương lai,...







IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các mặt hoạt động

Hoạt động của Ban Giám đốc

Các kế hoạch, định hướng



CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG

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

Công tác tổ chức quản lý, phối hợp giữa các phòng ban được cải thiện rõ nét. 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 cũ, 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 HAR trên thị trường. An Dương Thảo Điền luôn xác định đây là yếu tố cốt lõi tạo nên thương hiệu của HAR.

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 HAR trong cái nhìn của cộng đồng nơi công ty hoạt động.



HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Trong quá trình chỉ đạo các mặt hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị thường xuyên duy trì giám sát đối với các thành viên Ban Tổng Giám đốc thông qua kiểm điểm thực hiện nghị quyết của Hội đồng quản trị và chấp vấn tại các phiên họp. Công tác giám sát giúp hoạt động của Tổng giám đốc liên tục và nhất quán trong chỉ đạo tổ chức sản xuất kinh doanh, tuân thủ Điều lệ Công ty nhưng không làm ảnh hưởng đến tính chủ động sáng tạo của người đứng đầu bộ máy điều hành. Với các cán bộ quản lý khác, Hội đồng quản trị căn cứ chức năng nhiệm vụ được phân công, quá trình tổ chức thực hiện, đối chiếu với kết quả hoàn thành để có chỉ đạo kịp thời.

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.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG

Định hướng các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh:

Trên cơ sở tiến độ triển khai và kinh doanh các dự án, Hội đồng quản trị định hướng các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh trong giai năm 2016 sẽ có bước đột phá về mức tăng trưởng các chỉ tiêu kinh tế tăng từ 20% - 25%.

Hội đồng quản trị sẽ chỉ đạo Ban điều hành xây dựng kế hoạch từng năm cụ thể và trình Đại hội đồng cổ đông thường niên, đồng thời thường xuyên chỉ đạo, giám sát công tác triển khai thực hiện của Ban điều hành nhằm đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế đã đặt ra trong thời kỳ mới.

Về nguồn vốn:

Cơ cấu lại vốn đầu tư vào các công ty thành viên, liên doanh liên kết nhằm đảm bảo tính hiệu quả và ổn định.

Về công tác quản lý điều hành:

Tiếp tục cơ cấu lại bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp.

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.

Bốn 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 đã 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.

Tiếp tục triển khai chương trình Esop

Tiếp tục triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động đã được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 ngày 24/06/2015. Hội đồng quản trị sẽ xem xét lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai trong thời gian tới.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban Kiểm soát

Các giao dịch, thù lao



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Nguyễn Nhân Bảo	Chủ tịch
2	Nguyễn Gia 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 Nhân Bảo – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Như đã trình bày ở phần cơ cấu Ban điều hành

Ông Nguyễn Gia Bảo – P.CT 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: 1.227.600 cổ phần, chiếm 1,27% vốn điều lệ

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 1.227.600 cổ phần, chiếm 1,27% vốn điều lệ

Quá trình công tác:

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

Ông Lê Hồ Ánh – TV 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:

Ông Nguyễn Hải Thanh Bình – TV 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

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 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 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.)
- 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

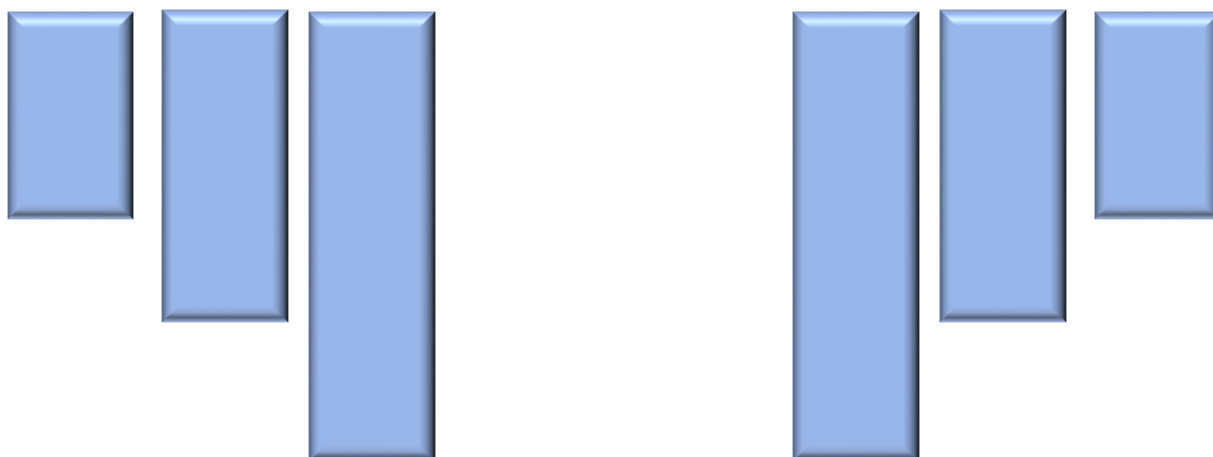


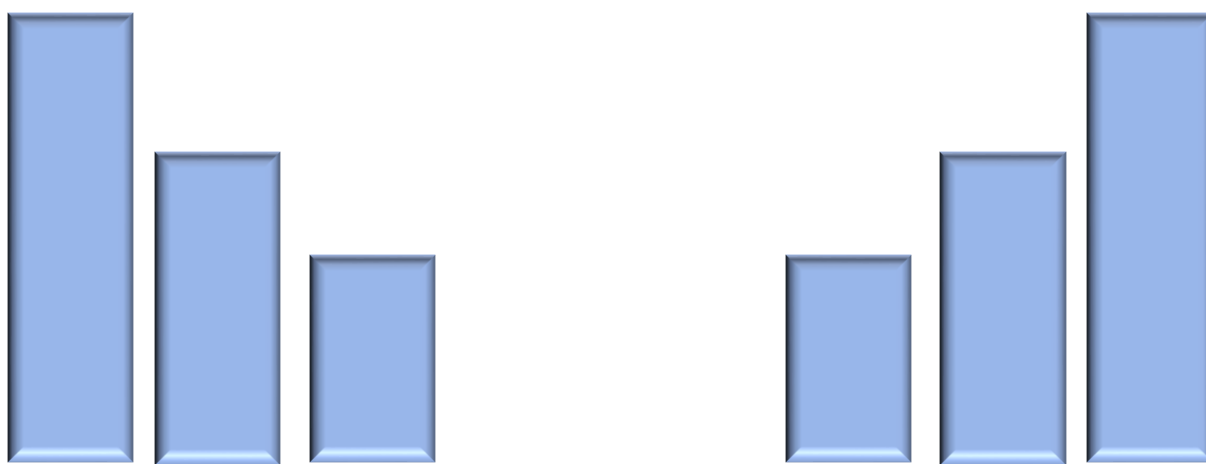
Hoạt động của Hội đồng quản trị

Các Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT trong năm 2015:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	060115/QĐ-HĐQT	06/01/2015	V/v: Thay đổi điều lệ Công ty: Cập nhật vốn Điều lệ cho phù hợp với quy định hiện hành
2	080115/QĐ-HĐQT	08/01/2015	V/v: quy định về thực hiện chuyển nhượng quyền mua trong đợt phát hành
3	090215/QĐ-HĐQT	09/02/2015	V/v vay vốn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và ủy quyền người đại diện giao dịch
4	050315/QĐ-HĐQT	05/03/2015	V/v: Góp vốn kinh doanh thành lập Công ty Cổ Phần Glenwood Horeca
5	060315/QĐ-HĐQT	06/03/2015	V/v: Góp vốn kinh doanh thành lập Công ty Cổ Phần Phát triển nhà G Homes
6	230314/QĐ-HĐQT	23/03/2015	V/v: Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2015
7	310315/QĐ-HĐQT	31/03/2015	V/v: Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và bán căn nhà gắn liền với đất tại địa chỉ: 243/11 Nguyễn Văn Hường, Phường Thảo Điền, Quận 2, TPHCM
8	200415/QĐ-HĐQT	20/04/2015	V/v: Miễn nhiệm chức danh Giám đốc tài chính
9	200515-1/QĐ-HĐQT	20/05/2015	V/v: Thông qua định một số nội dung chi tiết trong phương án phát hành
10	200515/QĐ-HĐQT	20/05/2015	V/v: Chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015
11	280515/QĐ-HĐQT	28/05/2015	V/v: Thay người đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ascentro và Công ty Cổ Phần Glenwood Horeca
12	090615/QĐ-HĐQT	09/06/2015	V/v vay vốn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và ủy quyền người đại diện giao dịch
13	100615-1/QĐ-HĐQT	10/06/2015	V/v: Tổ chức họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2015
14	100615-2/QĐ-HĐQT	10/06/2015	V/v: Miễn nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó tổng Giám đốc
15	260615/QĐ-HĐQT	26/06/2015	V/v: thay đổi mục đích sử dụng vốn của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng theo GCN số 45/GCN-UBCK ngày 13/06/2014
16	270615/QĐ-HĐQT	27/06/2016	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 2015
17	300615/QĐ-HĐQT	30/06/2015	V/v: Thoái vốn khỏi Công ty liên kết - Công ty CP Đào tạo và Đầu Tư Toàn Cầu
18	020715/QĐ-HĐQT	02/07/2015	V/v: Bổ nhiệm Giám đốc tài chính
19	140815/QĐ-HĐQT	14/08/2015	V/v: Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và ủy quyền người đại diện giao dịch
20	220815/QĐ-HĐQT	22/08/2015	V/v: Phê duyệt phương án tiếp tục phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho cổ đông hiện hữu
21	260815/QĐ-HĐQT	26/08/2015	V/v: Tổng kết quá trình đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Giấy chứng nhận số 37/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 17/06/2015

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
22	040915-1/QĐ-HĐQT	04/09/2015	V/v: Thay đổi mục đích sử dụng vốn của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng theo GCN số 37/GCN-UBCK ngày 17/06/2015
23	040915-2/QĐ-HĐQT	04/09/2015	V/v: Nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Phường Long Phước, Quận 9, TPHCM
24	070915/QĐ-HĐQT	07/09/2015	V/v: Thông qua kế hoạch đầu tư tại TP Vũng tàu
25	230915/QĐ-HĐQT	23/09/2015	V/v: Hủy đăng ký chữ ký kế toán trưởng trong giao dịch tài khoản tại VPBank
26	250915/QĐ-HĐQT	25/09/2015	V/v: Chấp thuận giao dịch với người có liên quan đến cổ đông nội bộ
27	250915-1/QĐ-HĐQT	25/09/2015	V/v: Nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Phường Thảo Điền, Quận 2, TPHCM - Quốc Hương
28	290915/QĐ-HĐQT	29/09/2015	V/v: Triển khai phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức trong năm 2014 cho cổ đông hiện hữu
29	071015/QĐ-HĐQT	07/10/2015	V/v: Tăng vốn điều lệ của Hội đồng quản trị
30	141015/QĐ-HĐQT	14/10/2015	V/v: Tạm hoãn thay đổi mục đích sử dụng vốn của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng theo GCN số 37/GCN-UBCK ngày 17/06/2015 theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
31	211015/QĐ-HĐQT	21/10/2015	V/v: Chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền trả cổ tức năm 2014 bằng cổ phiếu; Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
32	021115/QĐ-HĐQT	02/11/2015	V/v: Vay vốn tại SeABank
33	131115/QĐ-HĐQT	13/11/2015	V/v: Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng theo GCN số 37/GCN-UBCK ngày 17/06/2015
34	141215/QĐ-HĐQT	14/12/2015	V/v: Thay người đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ascentro
35	181215/QĐ-HĐQT	18/12/2015	V/v: Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và bán căn nhà gắn liền với đất tại địa chỉ: 223P Khu phố Long Thuận, Phường Long Phước, Quận 9, TPHCM
36	231215/QĐ-HĐQT	23/12/2015	V/v: Chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ascentro
37	281215/QĐ-HĐQT	28/12/2015	V/v: Thoái vốn khỏi Công ty con - Công ty Cổ Phần Phát triển nhà G Homes





Các buổi họp của HĐQT

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Nguyễn Nhân Bảo	Chủ tịch	29/29	100%	
2	Ông Nguyễn Gia Bảo	Thành viên	22/29	80%	Bận công tác có ủy quyền cho Ông Nguyễn Nhân Bảo và được sự chấp thuận của HĐQT
3	Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên	29/29	100%	
4	Ông Dương Quốc Chính	Thành viên	10/29	30%	Thành viên HĐQT miễn nhiệm tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 ngày 24/06/2015 nên mới tham dự 10 buổi họp
5	Ông Lê Hồ Ánh	Thành viên	29/29	100%	
6	Ông Bùi Đức Nhân	Thành viên	19/29	70%	Thành viên HĐQT được bầu bổ sung nhiệm kỳ 2012 – 2017 kể từ ngày 24/06/2015 được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 nên mới tham dự 19 buổi họp

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Không có

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 đơn giản như hiện nay của HAR, 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

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Bà Khấu Thị Xuân Anh – Trưởng Ban kiểm soát

Ngày tháng năm sinh: 22/02/1978

Trình độ chuyên môn: Cao đẳng kế toán

Tổng số CP nắm giữ: 5.319 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 5.319 cổ phần, chiếm 0,01% 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 nay: Trưởng ban kiểm soát Công tác tại Công Ty CP An Dương Thảo Điền

Ông Nguyễn Công Danh – Thành viên 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 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: 531 cổ phần, chiếm 0,00% 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

Hoạt động của Ban kiểm soát

Giám sát nội dung và thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, các quyết định chủ trương của Ban Tổng Giám đốc trong các hoạt động năm 2015. Trong quyền hạn quy định, Ban kiểm soát sẽ đưa ra ý kiến phục vụ cho việc quản trị Công ty.

Kiểm tra việc chấp hành chế độ hạch toán kế toán, quản lý tài sản của công ty; xem xét các báo cáo của kiểm toán độc lập để có những ý kiến nhận xét về những vấn đề kiểm soát nội bộ dưới góc độ trách nhiệm của Ban kiểm soát.

Một số thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức vụ điều hành tại công ty, vì vậy công tác quản trị được triển khai song song với công tác điều hành. Hội đồng quản trị kịp thời chỉ đạo tháo gỡ khó khăn phát sinh trong quá trình hoạt động của của công ty.

Hội đồng quản trị thay mặt công ty tổ chức làm việc với các cơ quan ban ngành có liên quan nhằm tạo mối quan hệ thân thiết gắn bó giữa công ty với địa phương hỗ trợ cho quá trình sản xuất kinh doanh được triển khai thuận lợi.

Kiểm tra và đánh giá tính nghiêm túc, công bằng và minh bạch của việc chi trả cổ tức, việc tổ chức Đại hội cổ đông thường niên.

Phối hợp với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban trong công ty lên kế hoạch và thực hiện việc kiểm tra thường xuyên việc chấp hành những quy định của pháp luật, những quy định của công ty có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc công ty.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Chức danh	Mức chi (đồng/năm)
Chủ tịch HĐQT	36.000.000
Thành viên HĐQT	105.000.000
Trưởng BKS	54.000.000
Thành viên BKS	45.000.000

Tổng mức thù lao HĐQT, BKS năm 2015 là 240.000.000 đồng.

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông 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	
Nguyễn Nhân Bảo	Chủ tịch HĐQT	4.636.000	8,49%	4.742.628	4,90%	Thay đổi tỷ lệ sở hữu do phát hành thêm cổ phiếu làm thay đổi tăng vốn Điều lệ
Nguyễn Gia Bảo	Phó Chủ tịch HĐQT	512.000	0,94%	1.227.600	1,27%	Đăng ký mua thêm 688.000 cp và Thay đổi tỷ lệ sở hữu do phát hành thêm cổ phiếu làm thay đổi tăng vốn Điều lệ
Khẩu Thị Xuân Anh	Trưởng ban kiểm soát	5.200	0,01%	5.319	0,01%	Thay đổi tỷ lệ sở hữu do phát hành thêm cổ phiếu làm thay đổi tăng vốn Điều lệ
Trương Thị Ngọc Yến	Thành viên ban kiểm soát	520	0,00%	531	0,00%	Thay đổi tỷ lệ sở hữu do phát hành thêm cổ phiếu làm thay đổi tăng vốn Điều lệ

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Không có.

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

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính kiểm toán



Ý KIẾN KIỂM TOÁN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15/03/2016, từ trang 3 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2015, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2016
Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn
Đất Việt tại Hà Nội



HOÀNG ĐÌNH HẢI - Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2282-2015-037-1

NGUYỄN NGỌC TÚ - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2305-2014-037-1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		383.602.298.840	148.935.739.397
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		43.902.968.816	10.676.695.536
1. Tiền	111	V.1	43.902.968.816	10.676.695.536
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		336.923.362.499	137.211.612.870
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	26.223.274.458	81.394.420.552
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	79.134.611.081	45.829.955.936
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	231.565.476.960	9.987.236.382
IV. Hàng tồn kho	140		-	8.272.727
1. Hàng tồn kho	141		-	8.272.727
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.775.967.525	1.039.158.264
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	8.565.940	455.345.981
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.767.401.585	583.812.283
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		682.656.007.513	467.193.233.583
II. Tài sản cố định	220		304.199.993.080	309.538.249.769
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	3.994.862.171	14.224.224.769
- Nguyên giá	222		4.232.529.940	14.345.420.849
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(237.667.769)	(121.196.080)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	300.205.130.909	295.314.025.000
- Nguyên giá	228		300.205.130.909	295.314.025.000
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	38.920.643.494	-
- Nguyên giá	231		39.576.888.574	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(656.245.080)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	221.599.075.417	60.214.983.814
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		221.599.075.417	60.214.983.814
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	117.936.295.522	97.440.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	25.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		60.660.000.000	71.940.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		57.400.000.000	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(123.704.478)	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.066.258.306.353	616.128.972.980

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		69.350.523.047	28.838.579.583
I. Nợ ngắn hạn	310		27.639.239.717	18.038.579.583
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	13.183.434.915	12.546.524.724
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		101.359.581	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	3.200.388.506	4.721.316.014
4. Phải trả người lao động	314		120.999.092	193.622.103
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		232.342.515	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	1.247.315.104	577.116.742
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	7.353.400.004	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.200.000.000	-
II. Nợ dài hạn	330		41.711.283.330	10.800.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	41.711.283.330	10.800.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		996.907.783.306	587.290.393.397
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	996.907.783.306	587.290.393.397
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		967.765.350.000	545.998.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		967.765.350.000	545.998.130.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(469.161.000)	(172.650.000)
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		29.611.594.306	41.464.913.397
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17.516.343.397	14.532.261.804
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.095.250.909	26.932.651.593
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.066.258.306.353	616.128.972.980



Nguyễn Nhân Bảo
 Tổng Giám đốc
 Ngày 15 tháng 03 năm 2016

Cao Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
 Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2015

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	56.927.895.805	82.658.622.815
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	56.927.895.805	82.658.622.815
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	39.575.565.994	50.773.451.122
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.352.329.811	31.885.171.693
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	11.394.807.191	2.434.278.989
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.544.756.423	1.489.318.156
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.421.051.093	1.489.318.156
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	6.459.684.668	7.770.561.817
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.742.695.911	25.059.570.709
11. Thu nhập khác	31	VI.7	10.000.000	9.993.728.019
12. Chi phí khác	32	VI.7	3.573.119.633	145.000.000
13. Lợi nhuận khác	40	VI.7	(3.563.119.633)	9.848.728.019
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17.179.576.278	34.908.298.728
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	4.844.325.369	7.431.647.135
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.335.250.909	27.476.651.593
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	174	565



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2016

Cao Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2015

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Cuối năm	Đầu năm
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	17.179.576.278	34.908.298.728
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	961.881.247	752.287.233
- Các khoản dự phòng	03	123.704.478	-
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(1.322.252)	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(19.344.556.718)	(12.383.448.989)
- Chi phí lãi vay	06	1.421.051.093	1.489.318.156
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	340.334.126	24.766.455.128
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.242.489.418)	(54.562.444.916)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	8.272.727	36.935.455
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(1.295.133.493)	13.254.994.774
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	446.780.041	(226.070.290)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.421.051.093)	(1.489.318.156)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.570.214.600)	(8.593.071.545)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	58.408.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(7.733.501.710)	(26.754.111.550)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(337.076.596.621)	(102.561.683.816)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	106.798.973.334	17.307.476.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.500.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.500.000.000	7.100.896.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(205.100.000.000)	(49.260.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	36.378.923.040	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.673.819.651	2.434.278.989
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(397.324.880.596)	(124.979.032.827)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	400.018.650.000	181.999.380.000
3. Tiền thu từ đi vay	33	167.611.100.000	48.191.406.314
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(129.346.416.666)	(73.458.412.316)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	438.283.333.334	156.732.373.998
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	33.224.951.028	4.999.229.621
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	10.676.695.536	5.677.465.915
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.322.252	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	43.902.968.816	10.676.695.536



Nguyễn Nhân Bảo
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2016

Cao Thị Bích Loan
Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
Người lập biểu

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Tính đến 31/12/2015 Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 9 ngày 13 tháng 10 năm 2015.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời.
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú.
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa. Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bề bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (trừ dược phẩm).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...); Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê du thuyền; Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới bất động sản); Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hành khách đường thủy nội địa.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Hoạt động liên quan tới vận tải hành khách, động vật hoặc hàng hóa bằng đường thủy. Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu. Hoạt động hoa tiêu, lái dắt, đưa tàu cập bến. Hoạt động của tàu, xà lan, lash, hoạt động cứu hộ.
- Khai thác và thu gom than cứng; Khai thác và thu gom than bùn; Khai thác và thu gom than non (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác quặng sắt (Không hoạt động tại trụ sở); Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt. Chi tiết: Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt; Khai thác quặng kim loại quý hiếm (Không hoạt động tại trụ sở); Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón (Không hoạt động tại trụ sở).
- Khai thác muối (Không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: chế biến quặng titan; chế biến than cứng và than non (Không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn than cứng và than non; bán buôn quặng titan (Không hoạt động tại trụ sở). Bán buôn thìa, muỗng, bát, đĩa, dụng cụ bếp. Mua bán thiết bị phụ tùng, hàng trang trí nội thất, hàng kim khí điện máy, đồ gỗ xây dựng.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Bán buôn than đá, than củi (Không hoạt động tại trụ sở); Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương.
- Bốc xếp hàng hóa; Bán mô tô, xe máy; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán ô tô.
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng mô tô, xe máy. Chi tiết: Mua bán phụ tùng ô tô. Mua bán phụ tùng xe máy.

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

Địa điểm

Trụ sở chính

Số 81-83-85 Tòa nhà Fideco Tower, đường Hàm Nghi,
Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí
Minh

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

2. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

3. Áp dụng chính sách kế toán mới

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 (“Quyết định 15”) và có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015 trở đi.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính năm 2015 đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 200/2014/TT-BTC và Quyết định 15/2006/QĐ-BTC tại Thuyết minh số VII.6 của Báo cáo tài chính năm 2015.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

	<u>Mức trích lập dự phòng</u>
Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khấu hao

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

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	40
Máy móc và thiết bị	07
Phương tiện vận tải	08

5. Tài sản cố định vô hình

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong năm. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất, Công ty không tiến hành trích khấu hao với các tài sản này.

6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư (nếu có).

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 40 năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

7. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát

được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

8. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty.

9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi, lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

13. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

14. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	2.947.166.154	2.534.997.296
Tiền gửi ngân hàng	40.955.802.662	8.141.698.240
Cộng	43.902.968.816	10.676.695.536

2. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Công Ty TNHH ĐT BĐS Phố Đông	25.254.692.959	49.613.086.293
- Công ty TNHH Giải pháp DV Khách hàng Tích hợp	-	27.154.580.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	968.581.499	4.626.754.259
Cộng	26.223.274.458	81.394.420.552

3. Trả trước người bán ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
a. Trả trước người bán ngắn hạn	79.134.611.081	45.829.955.936
- Công ty TNHH ĐT BĐS Phố Đông	71.787.762.063	44.352.907.240
- Các khoản phải trả người bán khác	7.346.849.018	1.477.048.696
b. Trả trước người bán dài hạn	-	-
Cộng	79.134.611.081	45.829.955.936

4. Các khoản phải thu khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	231.565.476.960	-	9.987.236.382	-
- Tạm ứng	3.500.000.000	-	42.476.382	-
- Ký quỹ, ký cược	22.360.000	-	22.360.000	-
- Công ty TNHH Miền Đông Thảo (*)	60.100.000.000	-	-	-
- Công ty CP Phát triển nhà GHOMES (**)	100.200.000.000	-	-	-
- Phải thu về chuyển nhượng Cổ phần	67.743.116.960	-	9.922.400.000	-
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	231.565.476.960	-	9.987.236.382	-

(*): Theo Hợp đồng ủy thác mua tài sản giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Bất động sản An Dương Thảo Điền (Bên A) và Công ty TNHH Miền Đông Thảo (Bên B) thì bên A ủy thác bên B thực hiện mua Bất động sản tại Thành phố Vũng Tàu – tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với số tiền 66.000.000.000 VND (chưa bao gồm thuế, phí và lệ phí phát sinh). Phí ủy thác mua bán tài sản bên A phải Thanh toán cho bên B là 0,5% Tổng giá trị tài sản. Tại thời điểm 31/12/2015 Bên A đã tạm ứng 60.100.000.000 VND cho bên B thực hiện hợp đồng.

(**): Hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư số HAR-GH/2015 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Bất động sản An Dương Thảo Điền với Công ty Cổ phần Phát triển nhà G homes ngày 1/10/2015. Theo đó: An Dương Thảo Điền sẽ cam kết góp vốn đầu tư vào dự án GlenWood MaiSon – dự án do Ghomes là chủ đầu tư với số vốn là 300.000.000.000 VND. Hai bên sẽ phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp của 2 bên trong dự án. Tại ngày 31/12/2015 số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Bất động sản An Dương Thảo Điền đã góp là: 100.000.000.000 đồng.

5. Chi phí trả trước

	Cuối năm	Đầu năm
a. Ngắn hạn	8.565.940	455.345.981
- Công cụ, dụng cụ phân bổ	-	455.345.981
- Các khoản khác	8.565.940	-
b. Dài hạn	-	-
Cộng	8.565.940	455.345.981

6. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	14.090.909.091	254.511.758	-	14.345.420.849
Mua trong năm	-	-	3.978.018.182	3.978.018.182
Thanh lý, nhượng bán	(14.090.909.091)	-	-	(14.090.909.091)
Số dư cuối năm	-	254.511.758	3.978.018.182	4.232.529.940
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	-	121.196.080	-	121.196.080

Khấu hao trong năm	-	36.358.824	80.112.865	116.471.689
Số dư cuối năm	-	157.554.904	80.112.865	237.667.769
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	14.090.909.091	133.315.678	-	14.224.224.769
Tại ngày cuối năm	-	96.956.854	3.897.905.317	3.994.862.171

- Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để cầm cố, thế chấp tại 31/12/2015 là: 3.897.905.317 VND;
- Nguyên giá của tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn đang sử dụng tại 31/12/2015 là: 0 VND.

7. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	295.314.025.000	295.314.025.000
Mua trong năm	90.009.090.909	90.009.090.909
Chuyển sang BĐS Đầu tư	(66.317.985.000)	(66.317.985.000)
Thanh lý, nhượng bán	(18.800.000.000)	(18.800.000.000)
Số dư Cuối năm	300.205.130.909	300.205.130.909
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	295.314.025.000	295.314.025.000
Tại ngày cuối năm	300.205.130.909	300.205.130.909

8. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa và quyền sử dụng đất	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	-	-
Đầu tư XD/CB hoàn thành	54.710.046.894	54.710.046.894
Thanh lý, nhượng bán	(15.133.158.320)	(15.133.158.320)
Số dư cuối năm	39.576.888.574	39.576.888.574
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	845.409.558	845.409.558
Thanh lý, nhượng bán	(189.164.478)	(189.164.478)
Số dư cuối năm	656.245.080	656.245.080
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	38.920.643.494	38.920.643.494

- Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư (Quyền sử dụng đất) dùng để cầm cố, thế chấp tại 31/12/2015 là: 4.217.985.000 VND;
- Nguyên giá của tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn đang sử dụng tại 31/12/2015 là: 0 VND.

9. Tài sản dở dang dài hạn

a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

b. Xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
Mua sắm tài sản cố định	-	-
Xây dựng cơ bản	221.599.075.417	60.214.983.814
Công trình Chung cư Cao cấp (GDD 2- Villa)	-	45.736.305.314
Khách sạn BOUTIQUE	28.567.239.101	1.925.067.536
Dự án Nhà số 3 Đường 65	112.644.163.589	8.513.433.773
Dự án Center Point	80.118.181.818	-
Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	269.490.909	4.040.177.191
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	-
Cộng	221.599.075.417	60.214.983.814

Giá trị còn lại của Bất động sản (Quyền sử dụng đất Dự án Nhà số 3 Đường 65) dùng để cầm cố, thế chấp tại 31/12/2015 là: 62.100.000.000 VND.

10.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
* Đầu tư vào Công ty con				
- Công ty CP Đầu tư và TM ASCENTRO	-	-	25.500.000.000	-
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
- Công ty TNHH Miền Đông Thảo	60.660.000.000	(54.163.550)	71.940.000.000	-
- Công ty TM & XD Long Sơn	8.160.000.000	(1.528.617)	8.160.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Đào tạo Toàn Cầu	28.500.000.000	(32.634.933)	28.500.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và TM ASCENTRO	24.000.000.000	-	35.280.000.000	-
* Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty CP Phát triển nhà G HOMES	57.400.000.000	(69.540.928)	-	-
- Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	52.300.000.000	(29.673.874)	-	-
Cộng	118.060.000.000	(123.704.478)	97.440.000.000	-

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

• *Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 31/12/2015:*

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Miền Đông Thảo	Công ty liên kết	Đường Hoàng Hoa Thám, Phường 2, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	30%	30%	Kinh doanh lưu hành nội địa, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động....
Công ty TNHH Thương mại & Xây dựng Long Sơn	Công ty liên kết	Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	45,24%	45,24%	Kinh doanh Bất động sản (xây nhà, sửa chữa nhà ở để bán hoặc cho thuê, nghỉ dưỡng,....
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Ascentro	Công ty liên kết	Đường Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	48%	48%	Buôn bán Nông sản, thực ăn thủy sản, buôn bán thóc và các loại ngũ cốc,....
Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	22 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	19,9%	19,9%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác,....
Công ty Cổ phần Glenwood Horeca	Đầu tư vào đơn vị khác	241-243 Nguyễn Văn Hường, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP Hồ Chí Minh	18,89%	18,89%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê,....

11. Phải trả người bán

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn	13.183.434.915	13.183.434.915	12.546.524.724	12.546.524.724
- Lê Ngọc Diễm	-	-	2.870.000.000	2.870.000.000
- Công ty CP Đầu tư Cao su Quảng Nam	3.683.365.000	3.683.365.000	3.683.365.000	3.683.365.000
- Công Ty TNHH TM XNK Hoàng Gia Phát	226.704.500	226.704.500	397.545.500	397.545.500
- Chi Nhánh Công ty TNHH Hàn Việt	290.368.870	290.368.870	-	-
- Nguyễn Thị Thanh Hương	7.722.460.000	7.722.460.000	-	-
- Các khách hàng khác	1.260.536.545	1.260.536.545	5.595.614.224	-
b. Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	13.183.434.915	13.183.434.915	12.546.524.724	12.546.524.724

Trong đó Phải trả người bán là các bên liên quan:

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Nguyễn Thị Thanh Hương	7.722.460.000	7.722.460.000	-	-
Cộng	7.722.460.000	7.722.460.000	-	-

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.828.862.094	-	1.828.862.094	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.884.479.182	4.844.325.369	4.570.214.600	3.158.589.951
Thuế thu nhập cá nhân	7.474.738	50.867.822	16.544.005	41.798.555
Các loại thuế khác	500.000	3.500.000	4.000.000	-
Cộng	4.721.316.014	4.898.693.191	6.419.620.699	3.200.388.506

13. Phải trả khác ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Kinh phí công đoàn	22.147.219	22.284.685
- Bảo hiểm xã hội	2.133.389	-
- Bảo hiểm Y tế	-	1.517.241
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	402.466
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.123.034.500	552.912.350
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	99.999.996	-
Cộng	1.247.315.104	577.116.742

14. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
- Các khoản vay dài hạn từ 1 năm trở xuống	7.353.400.004	7.353.400.004	7.353.400.004	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (1)	7.353.400.004	7.353.400.004	7.353.400.004	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (1)	6.791.000.000	6.791.000.000	6.791.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn (2)	562.400.004	562.400.004	562.400.004	-	-	-
b. Vay dài hạn						
Từ 1 năm đến 5 năm	41.711.283.330	41.711.283.330	160.820.100.000	129.908.816.670	10.800.000.000	10.800.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM (3)	7.902.733.330	7.902.733.330	127.011.550.000	129.908.816.670	10.800.000.000	10.800.000.000
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (1)	-	-	-	10.800.000.000	10.800.000.000	10.800.000.000
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (1)	5.700.000.000	5.700.000.000	124.199.550.000	118.499.550.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn (2)	2.202.733.330	2.202.733.330	2.812.000.000	609.266.670	-	-
Trên 5 năm	33.808.550.000	33.808.550.000	33.808.550.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (1)	33.808.550.000	33.808.550.000	33.808.550.000	-	-	-
Cong	49.064.683.334	49.064.683.334	168.173.500.004	129.908.816.670	10.800.000.000	10.800.000.000

Chi tiết các khoản vay ngân hàng tại thời điểm 31/12/2015:

(1) Vay ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam chi nhánh Sài Gòn theo các hợp đồng:

+Hợp đồng tín dụng số HCM20150127/HĐTD ngày 18/08/2015, số tiền cho vay: 10.800.000.000 VND, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất cho vay kể từ lần giải ngân đầu tiên đến 31/08/2015 là 12,1% và được điều chỉnh 1 tháng/lần. Mục đích vay: Hoàn trả một phần tiền mua đất và đầu tư xây dựng căn hộ cho thuê tại thửa số 15-16 Nguyễn Văn Hưởng, P.Thảo Điền, Q.2, TP.HCM. Tài sản đảm bảo là: Bất động sản.

+Hợp đồng tín dụng số HCM20150133/HĐTD ngày 19/08/2015, số tiền cho vay: 17.200.000.000 VND, thời hạn vay: kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến 11/04/2023, lãi suất cho vay: theo từng kế ước nhận nợ. Mục đích vay: Xây dựng, trang trí nội thất khu căn hộ cao cấp tại số 3 đường 65, P.Thảo Điền, Q.2, TP.HCM. Tài sản đảm bảo là: Bất động sản.

+Hợp đồng tín dụng số HCM20150134/HĐTD ngày 19/08/2015, số tiền cho vay: 20.000.000.000 VND, thời hạn vay là 84 tháng, lãi suất cho vay theo từng kế ước vay. Mục đích vay: đầu tư xây dựng, trang trí nội thất khu căn hộ cao cấp tại 239-241 Nguyễn Văn Hưởng, P.Thảo Điền, Q.2, Tp.HCM. Tài sản đảm bảo là: Bất động sản.

(2) Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 182715/HĐTD-TDH/DN ngày 03/11/2015, số tiền cho vay: 2.812.000.000 VND, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất cho vay: trong 12 tháng đầu là 7% và được thay đổi theo từng kế ước nhận nợ. Mục đích vay: mua xe ô tô BKS 51F-512.81. Tài sản đảm bảo là: xe ô tô BKS 51F-512.81.

(3) Vay ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) - Chi nhánh TP.HCM theo hợp đồng tín dụng số N01100116-DHXD ngày 19/08/2011 và các phụ lục hợp đồng Số 01, 02, 03, 04, 05. Hạn mức vay 36 tỷ VND. Lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2015 từ 11-12%/năm. Mục đích cho vay hoàn trả một phần tiền đất và đầu tư xây dựng căn hộ. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty.

15. Vốn chủ sở hữu

15.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC				
Số dư đầu năm	363.998.750.000		14.532.261.804	378.531.011.804
Tăng vốn	181.999.380.000	(172.650.000)		181.826.730.000
Lãi trong năm	-		27.476.651.593	27.476.651.593
Thù lao HĐQT&BKS	-		(544.000.000)	(544.000.000)
Số dư cuối năm	545.998.130.000	(172.650.000)	41.464.913.397	587.290.393.397

NĂM NAY				
Số dư Đầu năm	545.998.130.000	(172.650.000)	41.464.913.397	587.290.393.397
Tăng vốn (*)	421.767.220.000	(296.511.000)	-	421.470.709.000
Lãi trong năm	-	-	12.335.250.909	12.335.250.909
Phân phối lợi nhuận	-	-	(23.948.570.000)	(23.948.570.000)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(240.000.000)	(240.000.000)
Số dư Cuối năm	967.765.350.000	(469.161.000)	29.611.594.306	996.907.783.306

(*) Trong năm 2015, Công ty thực hiện tăng vốn làm 2 lần: Lần đầu là từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu & chào bán cho các nhà đầu tư khác với số tiền là 400.018.650.000 VND, Công ty đã thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 9. Đợt tăng vốn lần 2 là từ trả cổ tức năm 2014 bằng Cổ phiếu với số tiền là: 21.748.570.000 VND. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh cho lần tăng vốn thứ 2.

15.2. Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.776.535	54.599.813
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.776.535	54.599.813
Cổ phiếu phổ thông	96.776.535	54.599.813
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	96.776.535	54.599.813
Cổ phiếu phổ thông	96.776.535	54.599.813
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	56.927.895.805	82.658.622.815
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	56.927.895.805	82.658.622.815
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	56.927.895.805	82.658.622.815

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ	39.575.565.994	50.773.451.122
Cộng	39.575.565.994	50.773.451.122

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.673.819.651	834.278.989
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.600.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.347.540	-
Lãi thanh lý công ty liên kết	9.719.640.000	-
Cộng	11.394.807.191	2.434.278.989

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	1.421.051.093	1.489.318.156
Lỗi chênh lệch tỷ giá	852	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	123.704.478	-
Cộng	1.544.756.423	1.489.318.156

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	516.812.309	546.960.253
Chi phí nhân công	2.458.670.970	3.457.767.174
Chi phí khấu hao tài sản cố định	116.471.689	36.358.824
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.696.278.040	3.110.436.404
Chi phí khác bằng tiền	671.451.660	619.039.162
Cộng	6.459.684.668	7.770.561.817

6. Lợi nhuận khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	10.000.000	9.993.728.019
Lãi từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	9.949.170.000
Thu nhập khác	10.000.000	44.558.019
Chi phí khác	3.573.119.633	145.000.000
Lỗ do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.800.000.000	-
Chi phí khác	773.119.633	145.000.000
Lợi nhuận khác	(3.563.119.633)	9.848.728.019

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	17.179.576.278	34.908.298.728
Điều chỉnh tăng	821.010.275	471.915.521
Chi phí không hợp lý hợp lệ	821.010.275	471.915.521
Điều chỉnh giảm	-	1.600.000.000
Thu nhập từ hoạt động không chịu thuế	-	1.600.000.000
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	18.000.586.553	33.780.214.249
Thuế suất thuế TNDN	22%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.960.129.042	7.431.647.135
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	884.196.327	-
Tổng Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.844.325.369	7.431.647.135

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	12.335.250.909	27.476.651.593
Các khoản điều chỉnh:	-	2.200.000.000
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế	-	2.200.000.000
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	12.335.250.909	25.276.651.593
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	70.841.265	44.757.725
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	174	565

Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2014 bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Năm 2015, theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, số dự tính phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi được loại ra khi tính Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Năm 2015, Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế do đó không có số liệu trình bày.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	516.812.309	546.960.253
Chi phí nhân công	2.458.670.970	3.457.767.174
Chi phí khấu hao tài sản cố định	961.881.247	752.287.233
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.152.088.054	3.110.436.404
Chi phí khác	671.451.660	238.099.277
Cộng	10.760.904.240	8.105.550.341

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Thông tin về các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Miền Đồng Thảo	Công ty liên doanh, liên kết
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Vợ Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị (VND)
Công ty TNHH Miền Đồng Thảo	Ủy thác mua tài sản	60.100.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Mua đất	80.000.000.000

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Miền Đồng Thảo	Phải thu khác	60.100.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Phải trả người bán	7.722.460.000	-

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập của Ban Giám đốc	786.565.894	670.866.530
Cộng	786.565.894	670.866.530

2. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chủ yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

Thông tin bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty có hoạt động kinh doanh chủ yếu tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chủ yếu của Công ty trong năm là cho thuê căn hộ, kinh doanh bất động sản. Bộ phận được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Hoạt động cho thuê căn hộ	Hoạt động kinh doanh BĐS	Tổng cộng toàn Công ty
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	11.141.895.805	45.786.000.000	56.927.895.805
Khấu hao và chi phí phân bổ	(4.540.663.061)	(35.034.902.933)	(39.575.565.994)
Chi phí không phân bổ	-	-	(6.459.684.668)
Doanh thu tài chính	-	-	11.394.807.191
Chi phí tài chính	-	-	(1.544.756.423)
Thu nhập khác	-	-	10.000.000
Chi phí khác	-	-	(3.573.119.633)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	17.179.576.278
Chi phí thuế	-	-	(4.844.325.369)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	12.335.250.909
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	44.458.434.011	685.446.661.348	729.905.095.359
Tài sản không phân bổ	-	-	336.353.210.994
Tổng tài sản	-	-	1.066.258.306.353
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận	3.389.936.932	59.191.883.413	62.581.820.345
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	6.768.702.702
Tổng nợ phải trả	3.389.936.932	59.191.883.413	69.350.523.047

3. Công cụ tài chính

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

3.1. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.902.968.816	10.676.695.536
Phải thu khách hàng và phải thu khác	257.788.751.418	91.381.656.934
Đầu tư dài hạn	117.936.295.522	97.440.000.000
Cộng	419.628.015.756	199.498.352.470
Nợ phải trả tài chính		
Các khoản vay	49.064.683.334	10.800.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	14.430.750.019	13.123.641.466
Cộng	63.495.433.353	23.923.641.466

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

3.2. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

3.3. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

3.3.1 Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

3.3.2 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

3.3.3 Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

3.3.4 Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm- 5năm	Trên 5 năm	Tổng
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH				
Tại ngày 31/12/2015				
Các khoản vay	7.353.400.004	7.902.733.330	33.808.550.000	49.064.683.334
Phải trả người bán và phải trả khác	14.430.750.019	-	-	14.430.750.019

Cộng	21.784.150.023	7.902.733.330	33.808.550.000	63.495.433.353
-------------	-----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------

Tại ngày 01/01/2015

Các khoản vay		10.800.000.000	-	10.800.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	13.123.641.466	-	-	13.123.641.466

Cộng	13.123.641.466	10.800.000.000	-	23.923.641.466
-------------	-----------------------	-----------------------	----------	-----------------------

TÀI SẢN TÀI CHÍNH

Tại ngày 31/12/2015

Tiền và các khoản tương đương tiền	43.902.968.816	-	-	43.902.968.816
Phải thu khách hàng và phải thu khác	257.788.751.418	-	-	257.788.751.418
Đầu tư dài hạn	-	117.936.295.522	-	117.936.295.522

Cộng	301.691.720.234	117.936.295.522	-	419.628.015.756
-------------	------------------------	------------------------	----------	------------------------

Tại ngày 01/01/2015

Tiền và các khoản tương đương tiền	10.676.695.536	-	-	10.676.695.536
Phải thu khách hàng và phải thu khác	91.381.656.934	-	-	91.381.656.934
Đầu tư dài hạn	-	97.440.000.000	-	97.440.000.000

Cộng	102.058.352.470	97.440.000.000	-	199.498.352.470
-------------	------------------------	-----------------------	----------	------------------------

4. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2015.

5. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Công ty không có sự kiện phát sinh sau năm tài chính cần cần trình bày trên báo cáo tài chính.

6. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - tư vấn Đất Việt tại Hà Nội.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu Năm nay. Cụ thể:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Số Đầu năm			
	Trước khi phân loại lại	Mã số	Sau khi phân loại lại	Mã số
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		100
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		130
Phải thu ngắn hạn khác	9.922.400.000	135	9.987.236.382	136
Tài sản ngắn hạn khác	64.836.382	158	-	155
B. TÀI SẢN DÀI HẠN		200		200
II. Tài sản cố định		220		220
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	60.214.983.814	230		
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240		240
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			60.214.983.814	242
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH				
11. Thu nhập khác	23.352.034.019	31	9.993.728.019	31
12. Chi phí khác	13.503.306.000	32	145.000.000	32
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		645 70	565	70



Nguyễn Nhân Bảo
 Tổng Giám đốc
 Ngày 15 tháng 03 năm 2016

Cao Thị Bích Loan
 Kế toán trưởng

Đỗ Nguyễn Tuyết Vân
 Người lập biểu

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Chủ tịch HĐQT

(Đã ký)

Nguyễn Nhân Bảo