

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

Số: 07.05.13./CV-ADTD

(V/v: Bổ sung nội dung của Báo cáo thường niên năm 2012)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 05 năm 2013

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền xin gửi đến Quý Sở lời chào trân trọng.

Ngày 07/05/2013, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền đã nhận được công văn số 748//2013/SGDHCM-NY ngày 07 tháng 05 năm 2013 của SGDHCM về việc bổ sung và hoàn thiện nội dung của Báo cáo thường niên năm 2012 của Công ty chúng tôi. Dưới đây, Công ty xin giải trình và bổ sung thông tin một số nội dung như sau:

Định hướng phát triển (Mục tiêu chủ yếu và chiến lược trung dài hạn): Khoản 5 Mục I Phụ lục II

5. Định hướng phát triển

5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty trong năm 2013:

- Thực hiện niêm yết 35.000.000 cổ phiếu của Công ty CP An Dương Thảo Điền lên Sở giao dịch Chứng khoán TPHCM
- Doanh thu – lợi nhuận năm 2013

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Dự kiến Năm 2013
1	Tổng doanh thu	84.000
2	Lợi nhuận trước thuế	27.276
3	Lợi nhuận sau thuế	20.457

- Về chiến lược sản phẩm, dịch vụ kinh doanh chính của ADTD trong thời gian tới:
 - Hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê căn hộ dịch vụ là hoạt động nền tảng của Công ty từ khi thành lập cho đến nay. Công ty chuyên về đầu tư xây dựng các dự án bất động sản cơ sở lưu trú như căn hộ dịch vụ cao cấp, khách sạn... Sau khi dự án hoàn tất sẽ được An Dương Thảo Điền vận hành, quản lý cho thuê hoặc kinh doanh.
 - Bên cạnh mảng quản lý và kinh doanh bất động sản, Công ty đầu tư vào các lĩnh vực kinh doanh khác như đầu tư mảng giáo dục và thiết kế nội thất cao cấp,...
 - Với nhiều năm kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực đầu tư, quản lý và vận hành các dự án bất động sản của Ban lãnh đạo Công ty, An Dương Thảo Điền đã và đang tạo dựng được vị thế của mình trên thị trường như một nhà đầu tư và quản lý chuyên nghiệp. Hiện nay ngoài các dự án của Công ty tập trung chủ yếu tại địa bàn Tp.Hồ Chí Minh, Công ty còn dự kiến mở rộng hoạt động kinh doanh sang các tỉnh khác như: Vũng Tàu, Hà Nội hay Hải Phòng
 - Ngoài ra Công ty còn đa dạng hóa các đối tượng khách hàng: từ việc chuyên phục vụ cho khách hàng nước ngoài (Âu, Mỹ) đã chuyển qua phục vụ thêm cho các khách hàng trong nước có nguồn thu nhập tương đối ổn định bằng các dự án chiến lược trong tương lai như: Ký túc xá sinh viên, Trường học, căn hộ cao cấp cho thuê giá tương đối phù hợp cho từng đối tượng

5.2. Chiến lược phát triển trung và dài của Công ty

- Đối với các ngành nghề truyền thống thì Công ty tiếp tục với mô hình kinh doanh và quản lý BĐS như hiện nay, đồng thời tập trung phát triển các dự án trọng điểm mà Công ty đang là chủ đầu tư nhằm mở rộng quy mô, cũng như đa dạng hóa các đối tượng khách hàng, góp phần làm gia tăng giá trị thương hiệu ADTD, mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư. Dự kiến mở rộng mảng hoạt động kinh doanh này sang các tỉnh khác như: Vũng Tàu, Hà Nội hay Hải Phòng
- Ngoài ra Công ty còn dự kiến mở rộng kinh doanh sang các ngành mới như: Khai thác và thu gom than, khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, kim loại quý hiếm, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét,..., để mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư lâu dài
- Về kế hoạch tài chính: Công ty dự kiến sẽ phát hành 100.000.000.000 đồng trái

phiếu chuyển đổi để cơ cấu và bổ sung lại nguồn vốn trung dài hạn

5.3. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty

Công ty CP An Dương Thảo Điền hoạt động không chỉ thực hiện mục tiêu kinh doanh, mà còn thực hiện những trách nhiệm và nghĩa vụ xã hội như: mang lại lợi ích cho khách hàng, cộng đồng; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

Tình hình đầu tư, tình hình tài chính, các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty: Khoản 3, 4 Mục II Phụ lục II

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

3.1. Các khoản đầu tư lớn:

Dự án Thảo Điền Midpoint Villas giai đoạn 1 – Quận 2: Dự án đã được khởi công xây dựng vào năm 2009 và đã hoàn thành từng phần vào năm 2011 và năm 2012, dự kiến sẽ hoàn tất toàn bộ vào quý 1/2014. Dự án này đã mang lại doanh thu qua các năm cho An Dương Thảo Điền khoản 70 tỷ đồng

3.2. Các công ty con, công ty liên kết:

Công ty CP An Dương Thảo Điền có 02 Công ty liên kết là Công ty CP Đào Tạo và Đầu Tư Toàn Cầu và Công ty CP Đào Tạo và Kinh Doanh Bất Động Sản Âu Lạc, cả 2 Công ty này có được kết quả kinh doanh như sau:

Đơn: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	
	Toàn Cầu	Âu Lạc
Tổng giá trị tài sản	72.244	60.067
Tổng doanh thu	1.000	17.133
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	0	3.135
Lợi nhuận khác	871	61
Lợi nhuận trước thuế	871	3.196
Lợi nhuận sau thuế	871	3.196

Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức		
----------------------------	--	--

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

Đơn vị: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	201.309	449.908	250%
Tổng doanh thu	20.458	61.268	123%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7.312	12.289	199%
Lợi nhuận khác	0	0	0%
Lợi nhuận trước thuế	7.312	12.289	68%
Lợi nhuận sau thuế	5.484	10.226	86%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%

- Các chỉ tiêu khác: Không có

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLD/Nợ ngắn hạn	30,8	13,1	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLD - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	29,7	13,1	

2. <i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	47,1%	19,0%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	89,3%	23,0%	
3. <i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,08	0,07	
4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	36,3%	31,0%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	5,2%	3,0%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2,7%	2,0%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	36,7%	20,1%	

Một số thông tin trong báo cáo của Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng giám đốc như: phân tích tình hình tài sản, tình hình nợ phải trả, tỷ lệ sở hữu cổ phần của thành viên HĐQT, Ban kiểm soát (BKS), số lượng và nội dung cụ thể của các cuộc họp HĐQT, Ban kiểm soát, lương, thưởng, thù lao, và các khoản lợi ích cho từng thành viên HĐQT, thành viên BKS và các thông tin giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn, của các tổ chức liên quan đến thành viên HĐQT: Khoản 2 Mục III và Mục V của Phụ lục II

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài sản

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản, nợ phải thu xấu, tài sản xấu ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh).

Đơn: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2011	% tăng giảm
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	4,693	879	434%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	15,500	-	#DIV/0!
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	40,847	32,471	26%
4. Hàng tồn kho	32	1,340	-98%
5. Tài sản ngắn hạn khác	2,409	5,478	-56%
6. Tài sản cố định	320,068	141,993	125%
7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	66,280	19,000	249%
8. Tài sản dài hạn khác	79	150	-47%
TỔNG TÀI SẢN	449,909	201,310	123%

2.2. Tình hình nợ phải trả

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ.

Đơn: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2011	% tăng giảm
1. Nợ ngắn hạn	4,848	1,307	271%
2. Nợ dài hạn	78,506	93,674	-16%
3. Vốn chủ sở hữu	366,555	106,330	245%
TỔNG NGUỒN VỐN	449,909	201,310	123%

Trong năm 2012 Công ty không để xảy ra tình trạng nợ phải trả xấu, không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch của tỉ giá do năm 2012 không có biến động lớn về tỷ giá đồng Dollar, không bị ảnh hưởng lớn của chênh lệch lãi vay do phần lớn lãi vay đã được vốn hóa và chi phí XDCB và trong năm 2012 lãi suất cho vay của các tổ chức tín dụng giảm và ổn định so với cuối năm 2011

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu	Thành viên độc lập	Thành viên không điều hành	Thành viên khác	Số lượng chức danh thành viên HĐQT ở Công ty khác
1	Ông Nguyễn Nhân Bảo	Chủ tịch HĐQT	7%			CĐ lớn	2
2	Ông Nguyễn Gia Bảo	Ủy viên	8%		X	CĐ lớn	1
3	Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Ủy viên	0%	X			0
4	Ông Nguyễn Xuân Giao	Ủy viên	0%	X	X		0
5	Bà Đỗ Nguyễn Tuyết Vân	Ủy viên	0%		X		0

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Trong năm 2012 Công ty chưa thành lập các tiểu ban thuộc HĐQT

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Các cuộc họp Hội đồng quản trị

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	7	100%	

2	Ông Nguyễn Gia Bảo	Thành viên	7	100%	
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên	5/7	71%	Thành viên HĐQT không được bầu lại tại Đại HĐCĐ bất thường lần 1 ngày 07/09/2012 nên mới tham dự 05 buổi họp
4	Bà Nguyễn Bùi Ấu Lai	Thành viên	5/7	71%	Thành viên HĐQT không được bầu lại tại Đại HĐCĐ bất thường lần 1 ngày 07/09/2012 nên mới tham dự 05 buổi họp
5	Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Thành viên	2/7	29%	Thành viên HĐQT được bầu bổ sung nhiệm kỳ 2012 – 2017 kể từ ngày 07/09/2012 được thông qua tại Đại HĐCĐ bất thường lần 1 năm 2012 nên mới tham dự 02 buổi họp
6	Ông Nguyễn Xuân Giao	Thành viên	2/7	29%	Thành viên HĐQT được bầu bổ sung nhiệm kỳ 2012 – 2017 kể từ ngày 07/09/2012 được thông qua tại Đại HĐCĐ bất thường lần 1 năm 2012 nên mới tham dự 02 buổi họp

7	Bà Đỗ Nguyễn Tuyết Vân	Thành viên	2/7	29%	Thành viên HĐQT được bầu bổ sung nhiệm kỳ 2012 – 2017 kể từ ngày 07/09/2012 được thông qua tại Đại HĐCĐ bất thường lần 1 năm 2012 nên mới tham dự 02 buổi họp
---	---------------------------	------------	-----	-----	--

- Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Tổng giám đốc

HĐQT đã thường xuyên giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT, giám sát các hoạt động của Tổng Giám đốc.

HĐQT đã chỉ đạo Tổng Giám đốc một số nội dung chính như sau:

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

- Các Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT ban hành năm 2012

Trong năm 2012 HĐQT Công ty đã tiến hành 07 phiên họp ban hành các Nghị quyết và Quyết định để chỉ đạo các hoạt động của Công ty về các vấn đề chính như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	010112/QĐ-HĐQT	12/01/2012	Quyết định V/v: Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của thửa đất số 59 - Đ/c: 239 Nguyễn Văn Hương, P.Thảo Điền, Q2, TPHCM
2	020112/QĐ-HĐQT	13/01/2012	Quyết định V/v: Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của thửa đất số 51 - Đ/c: 243/15 Nguyễn Văn Hương, P.Thảo Điền, Q2, TPHCM
3	030112/QĐ-HĐQT	16/01/2012	Quyết định V/v: Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của thửa đất số 52 - Đ/c: 243/13 Nguyễn Văn Hương, P.Thảo Điền, Q2, TPHCM
4	040112/QĐ-HĐQT	17/01/2012	Quyết định V/v: Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của thửa đất số 54 - Đ/c: 243/9 Nguyễn Văn Hương, P.Thảo Điền, Q2, TPHCM
5	010612/QĐ-HĐQT	20/06/2012	Quyết định V/v: Mua cổ phần của Công Ty CP Đào tạo và Đầu Tư Toàn Cầu và Công Ty CP Đào tạo và Kinh Doanh Bất Động Sản Âu Lạc
6	020712/NQ-2012	31/07/2012	Nghị quyết V/v: Tăng vốn điều lệ
7	011012/NQHĐQT/2012	20/10/2012	Nghị quyết V/v: Kế hoạch kinh doanh 03 năm, niêm yết cổ phiếu trên SGDCK TPHCM
8	011012 /QĐ-HĐQT	20/10/2012	Quyết định V/v: Ban hành Quy chế Quản trị Công ty

9	021012/QĐ-HĐQT	20/10/2012	Quyết định V/v: Ban hành Quy chế Công bố thông tin nội bộ
10	021012/QĐ-HĐQT	29/10/2012	Quyết định V/v: Vay vốn ngân hàng VP Bank

1.4. *Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:*
Không có

1.5. *Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:* Trong năm 2012 Công ty chưa thành lập các tiểu ban thuộc HĐQT

1.6. *Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm:* Không có

2. Ban Kiểm soát

2.1. *Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:*

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Khấu Thị Xuân Anh	Trưởng ban	0,0143%
2	Bà Trương Thị Ngọc Yến	Ủy viên	0,0014%
3	Ông Nguyễn Công Danh	Ủy viên	0,0000%

2.2. *Hoạt động của Ban kiểm soát:*

Năm 2012 BKS đã tiến hành các hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định Pháp luật, Điều lệ và các quy định của Công ty, Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2012 trong việc quản trị điều hành toàn bộ hoạt động của Công ty, cụ thể:

- Xem xét tính phù hợp của các Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT, BGD trong công việc: quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, tổ chức công tác kế toán tài chính, trình tự thủ tục ban hành các văn bản của Công ty. Xem xét các BCTC định kỳ: kiểm tra các BCTC quý, 06 tháng, và cả năm trên cơ sở chứng từ gốc và chứng từ kế toán. Kiểm tra tính hợp lệ, hợp lý của chứng từ nhằm đánh giá tính

trung thực và hợp lý của các số liệu trình bày trên BCTC

- Tham gia các cuộc họp HĐQT, kiểm tra giám sát việc triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ đối với HĐQT, BGD.

Để thực hiện các hoạt động trên, BKS đã tổ chức 02 cuộc họp trong năm để triển khai công việc theo nhiệm vụ, chức năng được giao.

Kết quả các cuộc kiểm tra:

- Về công tác điều hành, các quyết định của BGD đều được ban hành hợp lệ, đúng thẩm quyền, kịp thời, thực hiện đúng chủ trương và chỉ đạo của HĐQT
- Về công tác kế toán: Trong năm 2012, các quy định về công tác hạch toán kế toán, các thay đổi về chính sách kê khai, ... đã được đơn vị phản ánh đầy đủ, đúng quy định. Số liệu trên BCTC phản ánh toàn bộ giá trị tài sản hiện có của đơn vị theo cơ cấu tài sản, nguồn vốn và cơ cấu nguồn hình thành tài sản đã được thể hiện chính xác, trung thực, hợp lý được thông qua bởi Công ty TNHH kiểm toán Đông Á.
- Các thành viên HĐQT làm việc đúng quyền và nhiệm vụ được giao, thường xuyên kiểm tra, giám sát và thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ, của HĐQT
- Các thành viên BGD và cán bộ quản lý điều hành là người có năng lực, đạo đức trong công tác, thực hiện tốt các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ, của HĐQT

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

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Stt	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thù lao	Thưởng	Lợi ích khác	Tổng cộng
I. Hội đồng quản trị							
1	Ông Nguyễn Nhân Bảo	Chủ tịch HĐQT					

2	Ông Nguyễn Gia Bảo	Ủy viên					
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Ủy viên					
4	Bà Nguyễn Bùi Ấu Lai	Ủy viên					
5	Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Ủy viên					
6	Ông Nguyễn Xuân Giao	Ủy viên					
7	Bà Đỗ Nguyễn Tuyết Vân	Ủy viên					
II. Ban kiểm soát							
1	Bà Khấu Thị Xuân Anh	Trưởng ban					
2	Bà Trương Thị Ngọc Yến	Ủy viên					
3	Ông Nguyễn Công Danh	Ủy viên					
III. Ban Tổng giám đốc							
1	Ông Nguyễn Nhân Bảo	Tổng GĐ	240.000.000		45.500.000		285.000.000
2	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Phó Tổng GĐ	152.883.667		5.000.000		157.883.667
3	Ông Nguyễn Hải Thanh Bình	Phó Tổng GĐ					
4	Bà Dương Thùy Linh	Kế toán trưởng	132.000.000		23.500.000		155.500.000

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Stt	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	

Tính từ ngày 06/11/2012 Công ty trở thành Công ty đại chúng đến tại thời điểm niêm yết ngày 31/12/2012 Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu nội bộ nào

3.3. *Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ*: Không phát sinh

3.4. *Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty*: Thực hiện theo đúng quy định về quản trị Công ty

Thuyết minh báo cáo tài chính: Đính kèm công văn này

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền xin bổ sung một số nội dung như trên để Quý Sở xem xét. Chúng tôi cam kết những nội dung bổ sung trên là trung thực, chính xác trong phạm vi trách nhiệm của chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

Trân trọng./.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN NHÂN BẢO

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu VT, Thư ký HĐQT