

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



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀNG ANH GIA LAI



HAGL Group

(Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5900377720 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp ngày 1 tháng 6 năm 2006 và thay đổi lần thứ 22 ngày 2 tháng 7 năm 2013)

CHÀO BÁN RA CÔNG CHÚNG

CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 64 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 05 tháng 11 năm 2013)

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN



BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

I. CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀNG ANH GIA LAI (HAGL)

Trụ sở chính: 15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai
Điện thoại: (84.59) 2 222 249 Fax: (84.59) 2 222 247 Website: www.hagl.com.vn

II. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

Trụ sở chính: 15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai
Điện thoại: (84.59) 2 225 789 Fax: (84.59) 2 225 788

III. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84.8) 3 8242 897 Fax: (84.8) 3 8244 259 Website: www.ssi.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ và tên: Nguyễn Văn Tồn
Chức vụ: Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú
Điện thoại: (84.59) 2 225 789 Fax: (84.59) 2 225 788 Email: ton.nguyen@hagl.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀNG ANH GIA LAI

(Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5900377720 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp ngày 1 tháng 6 năm 2006 và thay đổi lần thứ 22 ngày 2 tháng 7 năm 2013)



CHÀO BÁN RA CÔNG CHÚNG CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá bán	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán	:	32.957.385 cổ phần
Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá)	:	329.573.850.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Trụ sở chính

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84 8 3824 2897

Fax: 84 8 3824 4997

Email: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: 84 4 3936 6321

Fax: 84 4 3936 6311

Email: ssi-hn@ssi.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt

Địa chỉ: 2 Huỳnh Khương Ninh, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84 8 3910 5401

Fax: 84 8 3910 5402

Email: vietland@vietlandaudit.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	6
1. Rủi ro về kinh tế.....	6
2. Rủi ro về luật pháp.....	8
3. Rủi ro do đặc thù.....	8
4. Rủi ro của đợt chào bán.....	9
5. Rủi ro khác.....	10
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	10
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	11
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU.....	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	12
2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán: Cổ đông lớn.....	15
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành.....	15
4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu.....	15
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN.....	16
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	16
2. Cơ cấu tổ chức Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú.....	18
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú.....	19
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của An Phú và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại.....	21
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của An Phú, những công ty mà An Phú đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với An Phú.....	23
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty.....	25
7. Hoạt động kinh doanh.....	25
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	32
9. Vị thế của Công ty so với các Doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	33
10. Chính sách đối với người lao động.....	35
11. Chính sách cổ tức.....	37
12. Tình hình tài chính.....	37
13. Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc; Ban kiểm soát; Kế toán trưởng.....	42
14. Tài sản thuộc sở hữu Công ty.....	47
15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức các năm tiếp theo.....	48
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	50

17.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất).....	50
18.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	50
VI.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	51
1.	Tên cổ phiếu chào bán.....	51
2.	Loại cổ phiếu.....	51
3.	Mệnh giá.....	51
4.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.....	51
5.	Giá chào bán.....	51
6.	Phương pháp tính giá	51
7.	Phương thức phân phối	52
8.	Thời gian phân phối cổ phiếu	53
9.	Đăng ký mua cổ phiếu.....	54
10.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	55
11.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	55
12.	Các loại thuế liên quan.....	55
13.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	56
VII.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	57
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	57
1.	Các đối tác liên quan tới đợt chào bán	57
2.	Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán.....	57
3.	Đại lý phát hành	58
4.	Các khoản phí và điều kiện kèm theo	58
IX.	BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY	58
X.	PHỤ LỤC.....	60

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Tăng trưởng GDP 9 tháng đầu năm 2012 – 2013	7
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của An Phú	21
Bảng 3: Danh sách những người có liên quan đối với An Phú	21
Bảng 4: Danh sách cổ đông sáng lập của An Phú.....	23
Bảng 5: Cơ cấu cổ đông tại ngày 25/10/2013.....	23
Bảng 6: Danh sách những công ty mẹ và công ty con của An Phú tại ngày 25/10/2013	24
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần	25
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp	25
Bảng 9: Danh sách các hợp đồng lớn	31
Bảng 10: Kết quả HĐKD của CTCP Đầu tư Bất động sản An Phú.....	32
Bảng 12: Tình hình trích lập quỹ của Công ty qua các năm.....	39
Bảng 13: Số dư các khoản vay tại thời điểm 30/09/2013.....	39
Bảng 14: Chi tiết các khoản phải thu của An Phú.....	40
Bảng 15: Chi tiết các khoản phải trả của An Phú.....	40
Bảng 16: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của của An Phú	41
Bảng 16: Danh sách HĐQT, BGĐ, BKS và Kế toán trưởng.....	42
Bảng 17: Tài sản của An Phú vào thời điểm 30/09/2013	47
Bảng 18: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2013 - 2014	48
Bảng 19: Lịch trình phân phối cổ phiếu	53

DANH MỤC SƠ ĐỒ

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của An Phú tại thời điểm 25/10/2013	18
Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của An Phú.....	19

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú (“An Phú”, “Công ty”) tiền thân là Chi nhánh Xí nghiệp Xây lắp An Phú, được thành lập năm 2006, chuyên trách lĩnh vực xây dựng cho các dự án bất động sản thuộc Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai (“Tập đoàn”).

Đồng hành cùng chiến lược phát triển và tái cấu trúc các lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn trong giai đoạn từ 2013 – 2015, An Phú sẽ đồng thời phát triển các dự án bất động sản được chuyển giao từ Tập đoàn bên cạnh hoạt động xây dựng truyền thống của Công ty. Chiến lược mà An Phú hướng tới sẽ tập trung phát triển và chào bán căn hộ bình dân, phân khúc trung bình và thấp tại khu vực Tp.HCM.

Như vậy, với mảng kinh doanh bất động sản mới bên cạnh mảng truyền thống là xây dựng, xây lắp và thi công các công trình, An Phú đã xây dựng những chính sách phòng ngừa thích hợp nhằm giảm thiểu tối đa rủi ro có thể xảy ra làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Những rủi ro đó bao gồm:

1. Rủi ro về kinh tế

Kinh tế Việt Nam vừa trải qua một năm 2012 với nhiều biến động mà đỉnh điểm là tình trạng nợ xấu bùng phát tại nhiều ngân hàng thương mại, ảnh hưởng nghiêm trọng đến toàn bộ nền kinh tế. Tuy nhiên, sự tăng trưởng GDP từ 4% trong năm 2012 lên 5,14% trong 9 tháng đầu năm 2013 là dấu hiệu đáng chú ý về sự phục hồi của nền kinh tế. Tốc độ tăng trưởng GDP dự đoán sẽ đạt chỉ tiêu Quốc hội đề ra ở mức 5,5% vào cuối năm nay khi những chủ trương chính sách của Chính phủ, trong số đó có Nghị quyết số 01/NQ-CP và 02/NQCP bắt đầu phát huy hiệu quả một cách rõ ràng, đặc biệt là Công ty mua bán nợ Việt Nam (“VAMC”) được thành lập nhằm giải quyết các khoản nợ xấu trong hệ thống ngân hàng đã chính thức đi vào hoạt động vào tháng 7/2013. Nếu triển khai thành công đề án VAMC, nguồn vốn ngân hàng có thể được lưu thông và tạo tác động tích cực lên các doanh nghiệp bất động sản. Công ty sẽ có nguồn vốn chi phí thấp hơn để triển khai dự án, trong khi đó, sức mua bất động sản cũng có thể tăng lên khi người mua có điều kiện tiếp cận nguồn vốn giá thấp.

Tăng trưởng kinh tế có dấu hiệu phục hồi

Tăng trưởng GDP 9 tháng đầu năm 2013 ước đạt 5,14% so với cùng kì năm trước trong đó khu vực dịch vụ đóng góp nhiều nhất với 2,71 điểm phần trăm tương ứng mức tăng 6,25% và tiếp theo là khu vực công nghiệp và xây dựng với 1,99 điểm phần trăm đóng góp tăng 5,20%.

Sở dĩ khu vực công nghiệp và xây dựng có mức độ tăng chậm hơn so với dịch vụ là do mức tồn kho trong khu vực này còn khá cao và các biện pháp cũng như nỗ lực khắc phục của Chính phủ thông qua phương án thành lập VAMC mới được thành lập vào cuối tháng 07/2013 nên chưa hỗ trợ nhiều cho các doanh nghiệp bất động sản.

Tuy nhiên, nhìn chung tăng trưởng kinh tế đang dần có dấu hiệu hồi phục lại vì thế thị trường bất động sản Việt Nam dự kiến cũng sẽ sớm cải thiện trong thời gian tới đặc biệt đối với những doanh nghiệp có chiến lược tập trung vào những dự án căn hộ thuộc phân khúc trung bình thấp và chủ động được chi phí xây dựng như An Phú.

Bảng 1: Tăng trưởng GDP 9 tháng đầu năm 2012 – 2013

	9 tháng 2012	9 tháng 2013
1. Tốc độ tăng trưởng (%)		
GDP	4,73	5,14
Nông, lâm nghiệp và thủy sản	2,48	2,39
Công nghiệp và xây dựng	4,36	5,20
Dịch vụ	5,97	6,25
2. Đóng góp vào tăng trưởng GDP tính theo điểm phần trăm		
GDP	4,37	5,14
Nông, lâm nghiệp và thủy sản	0,40	0,44
Công nghiệp và xây dựng	1,82	1,99
Dịch vụ	2,51	2,71

Nguồn: Tổng cục Thống kê

Rủi ro lạm phát

Lạm phát ở mức cao khiến cho các chi phí đầu vào của An Phú như chi phí nguyên vật liệu, nhân công tăng cao. Để giải quyết vấn đề này, An Phú luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, tổ chức cơ cấu bộ máy quản lý phù hợp, kịp thời đưa ra các biện pháp xử lý linh hoạt nhằm tối thiểu hóa chi phí và giảm thiểu ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đến hoạt động xây dựng của An Phú.

Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 9 tháng đầu năm 2013 đã được kiểm soát ở mức thấp và ổn định, tăng 6,83% so với bình quân cùng kỳ năm ngoái. Với mức lạm phát trên thì mục tiêu năm 2013 duy trì ở mức 7 – 8% là hoàn toàn có thể đạt được, như sẽ giảm áp lực tăng chi phí đầu vào cho Công ty, giúp Công ty nâng cao năng lực cạnh tranh. Lạm phát thấp cũng sẽ giảm áp lực tăng chi phí hành chính nhân sự, giúp Công ty có thể ổn định bộ máy nhân sự.

Rủi ro lãi suất

Đặc thù của Công ty là chuyên thi công xây dựng các công trình lớn nên nhu cầu tín dụng ngắn hạn của An Phú cao, đặc biệt đến cuối năm 2013 khi Công ty hoàn tất việc tái cấu trúc ngành bất động sản thì dự kiến nhu cầu tín dụng dài hạn sẽ phát sinh để tài trợ các dự án đang trong giai đoạn đầu tư phát triển. Do đó, một khi có biến động về lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí vay vốn và sẽ tác động đến hiệu quả hoạt động của Công ty.

Ngoài ra, lãi suất cao khiến những đối tượng có nhu cầu mua nhà có khuynh hướng hạn chế sử dụng vốn vay và như thế sẽ ảnh hưởng đến tiến độ bán hàng của An Phú nói riêng và ngành bất động sản nói chung.

Hiện tại, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục điều hành chính sách lãi suất theo hướng giảm dần, phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, tiền tệ và đặc biệt là lạm phát để giảm mặt bằng lãi suất cho vay, góp phần tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và nền kinh tế. Mặt bằng lãi suất VND trong 8 tháng đầu năm 2013 đã giảm khoảng 2-5%/năm so với đầu năm, trong đó lãi suất huy động giảm 2-3%/năm, lãi suất cho vay giảm 3-5%/năm và đã trở về mức lãi suất của giai đoạn 2005-2006, sức

mua bất động sản nhờ đó phần nào được cải thiện. Nếu lãi suất không duy trì được mức thấp như trong năm 2013, hiệu quả kinh doanh của An Phú có thể bị ảnh hưởng tiêu cực.

2. Rủi ro về luật pháp

Là Doanh nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần với lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là xây dựng và kinh doanh bất động sản nên Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh Bất động sản,... và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản hiện nay nhìn chung còn chưa thật sự nhất quán và ổn định, các văn bản hướng dẫn thi hành không đầy đủ, thiếu tính cập nhật, chồng chéo, việc áp dụng các văn bản pháp luật vào thực tế còn nhiều bất cập. Chính vì vậy việc ban hành hoặc thay đổi chính sách, quy định mới ... liên quan đến hoạt động của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng có thể ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh và quản trị của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú đã tổ chức bộ máy thường xuyên cập nhật các văn bản pháp lý để kịp thời dự báo và giúp Công ty có sự chuẩn bị nhằm thích ứng với những thay đổi của chính sách.

3. Rủi ro do đặc thù

Rủi ro về thị trường: Từ nay đến cuối năm 2013, An Phú không chỉ là công ty chuyên về xây dựng mà còn là công ty đầu tư phát triển các dự án bất động sản thuộc phân khúc trung bình và thấp tại Tp.HCM. Do vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới sẽ chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi các diễn biến và mức độ cạnh tranh ngày càng cao của cả thị trường xây dựng và thị trường bất động sản.

Thị trường bất động sản Việt Nam hiện đang trong giai đoạn trầm lắng do khó khăn chung của nền kinh tế và sức mua sụt giảm, các chủ đầu tư buộc phải chào bán sản phẩm với mức giá thấp hơn để giải quyết hàng tồn kho. An Phú cũng phải điều chỉnh giá bán căn hộ và đất nền của mình phù hợp với mặt bằng chung của thị trường. Việc điều chỉnh giảm giá bán sẽ ảnh hưởng đến tỷ suất sinh lời của An Phú và chính sách giá bán của các sản phẩm sẽ tung ra thị trường trong tương lai.

Đối với dòng sản phẩm bất động sản dành cho người thu nhập trung bình và thấp, lợi nhuận biên sẽ thấp hơn đáng kể so với loại căn hộ trung và cao cấp. Mặc dù vậy, đây có lẽ là phân khúc duy nhất trên thị trường mà các giao dịch mua bán diễn ra nhộn nhịp, do nhu cầu nhà ở của người dân Tp.HCM còn rất lớn. Mức giá bán căn hộ của An Phú có thể ngang bằng hoặc nhỉnh hơn so với dự án nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội nhận được một số ưu đãi nhất định và có thể là sản phẩm cạnh tranh với các dự án của An Phú. Tuy nhiên, điểm mạnh của An Phú là căn hộ sau khi bàn giao có thể nhanh chóng được đưa vào giao dịch thứ cấp, các tiện nghi của dự án cũng tương đối cao cấp hơn.

Các dự án của An Phú hiện nay chủ yếu là đất sạch hoặc dự án trong quá trình xây dựng, Công ty sẽ phải tiến hành chào bán căn hộ chưa hoàn thiện để có dòng tiền từ người mua nhằm tiếp tục phát triển dự án. Trong thực tế, nhiều chủ đầu tư gần đây không thực hiện bàn giao sản phẩm đúng tiến độ đã cam kết nên người mua nhà rất dè dặt khi mua các dự án chưa xây dựng hoàn

thiện. Tuy nhiên, An Phú, với sự hỗ trợ của Tập đoàn, có thể sẽ vượt qua được trở ngại này nhờ vào thương hiệu mạnh và kết quả thực tế từ những dự án đã triển khai.

Rủi ro cạnh tranh: ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển rất lớn, rào cản gia nhập ngành không quá khó khăn nên ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này. Cùng với xu hướng mở cửa, không chỉ các doanh nghiệp trong nước mà ngày càng nhiều các doanh nghiệp nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh, có kinh nghiệm trong phát triển dự án và quản lý bất động sản cũng tham gia thị trường, dẫn đến cạnh tranh nội bộ ngành gia tăng.

Rủi ro về quy hoạch phát triển đô thị: tại Tp.HCM, quy hoạch phát triển đô thị nhìn chung không ổn định và thường bị điều chỉnh; việc phát triển cơ sở hạ tầng chung của khu vực không được thực hiện đúng tiến độ gây ảnh hưởng lớn đến tiến độ dự án và kế hoạch kinh doanh của các chủ đầu tư.

Rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng: Quỹ đất sạch là một trong những yếu tố cốt lõi trong hoạt động kinh doanh của các công ty đầu tư và kinh doanh phát triển bất động sản. Hiện nay, công tác đền bù giải phóng mặt bằng vẫn còn nhiều khó khăn bất cập chủ yếu phát sinh từ việc không có sự đồng thuận giữa khung giá đền bù với giá thị trường. Quy định đền bù giải tỏa theo giá thị trường trong tình hình giá đất có nhiều biến động, đặc biệt tại các đô thị lớn, việc chậm trễ trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng đến tình hình tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty vì chi phí đền bù giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất cho dự án chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu tư phát triển dự án, làm ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm dự án và lợi nhuận của Công ty.

Rủi ro về các yếu tố đầu vào: Đối với các Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, chi phí nguyên vật liệu đầu vào như sắt thép, xi măng, xăng dầu chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành sản xuất. Lợi nhuận của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự biến động giá cả nguyên vật liệu nên một khi có sự biến động từ những yếu tố này sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán này không được bảo lãnh phát hành nên có thể xảy ra khả năng cổ phiếu không được chào bán hết. Tuy nhiên, đây là đợt chào bán nhằm chuyển quyền sở hữu cổ phiếu An Phú do Tập đoàn đang nắm giữ, không thuộc đợt chào bán huy động thêm vốn, do đó, trong trường hợp cổ phiếu An Phú không bán được hết thì hoạt động kinh doanh của An Phú vẫn diễn ra liên tục. Về phía Tập đoàn, trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu An Phú thì phần chưa bán hết được HĐQT Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai ủy quyền cho HĐQT quyết định đối tượng chào bán với giá chào bán bằng với giá chào bán cho cổ đông hiện hữu của Tập đoàn trong đợt chào bán này theo Nghị quyết HĐQT số 09/10/13/NQĐHĐCĐ-HAGL ngày 9 tháng 10 năm 2013.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Bảo lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây lắp của Công ty như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại, phá hủy một phần hoặc hoàn toàn các dự án và công trình đang thi công.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức thực hiện chào bán

Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

Ông Đoàn Nguyên Đức

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Ông David Charles Kadarauch

Chức vụ: Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- SKHĐT: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai
- UBCK: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- HOSE: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- VSD: Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam – CN Tp.HCM
- Tổ chức thực hiện chào bán: Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai
- HAGL: Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai
- Tập đoàn: Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai
- Cổ phiếu HAG: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai
- Tổ chức có cổ phiếu được chào bán: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú
- Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú
- An Phú: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú
- Cổ phiếu An Phú: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT: Hội đồng Quản trị
- BGĐ: Ban Giám đốc
- BKS: Ban Kiểm soát
- Điều lệ Công ty: Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú
- ĐKKD: Đăng ký kinh doanh
- HĐKD: Hoạt động kinh doanh
- BCTC: Báo cáo tài chính
- CTCP: Công ty Cổ phần
- VND: Việt Nam đồng
- Thuế TNDN: Thuế Thu nhập doanh nghiệp
- Thuế TNCN: Thuế Thu nhập cá nhân
- Thuế VAT: Thuế Giá trị gia tăng
- Tp.HCM: Thành phố Hồ Chí Minh
- Số CMND: Số Chứng minh nhân dân
- Số ĐKKD: Số Đăng ký kinh doanh

IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- Tên tổ chức thực hiện chào bán cổ phiếu : CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀNG ANH GIA LAI
- Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh : Số 5900377720 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp ngày 1 tháng 6 năm 2006 và thay đổi lần thứ 22 ngày 2 tháng 7 năm 2013
- Trụ sở chính : 15 Trường Chinh, Phường Phù Đổng, TP Pleiku, Tỉnh Gia Lai
- Điện thoại : (84.59) 2 222 249
- Fax : (84.59) 2 222 247
- Website : www.hagl.com.vn
- Email : contact@hagl.com.vn
- Vốn điều lệ hiện tại : 7.181.546.930.000 đồng
(Bảy nghìn một trăm tám mươi một tỷ, năm trăm bốn mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi nghìn đồng)
- Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai hoạt động theo mô hình Tập đoàn, trong đó, Công ty mẹ đóng vai trò lập chiến lược và thu xếp vốn đầu tư cho các công ty con trong Tập đoàn. Các Công ty con sẽ là đơn vị thực hiện chiến lược mà Tập đoàn đề ra. HAGL từ năm 2010 đã thực hiện tái cấu trúc Tập đoàn, thành lập 5 (năm) Tổng công ty con trực thuộc Tập đoàn, trực tiếp điều hành 5 lĩnh vực kinh doanh chính và các lĩnh vực phụ trợ như sau:
 - Trồng trọt, ưu tiên số 1 của Tập đoàn trong chiến lược phát triển bền vững;
 - Bất động sản, nguồn doanh thu lớn nhất của HAGL thời điểm hiện tại;
 - Thủy điện, lĩnh vực mang lại dòng tiền ổn định cho Tập đoàn;
 - Khoáng sản, ngành nghề mà HAGL có lợi thế nhất định nhờ vào chi phí khai thác thấp;
 - Sản xuất gỗ - đá, ngành nghề kinh doanh truyền thống của Tập đoàn;
 - Xây dựng, hỗ trợ ngành bất động sản tạo ra sản phẩm cạnh tranh; và
 - Dịch vụ, không chỉ mang lại nguồn thu ổn định mà còn khẳng định thương hiệu thông qua câu lạc bộ bóng đá.
- Hiện nay, HAGL đang triển khai chiến lược tái cấu trúc hoạt động kinh doanh, theo đó Tập đoàn sẽ phát triển dựa vào hai mảng chính sau đây:
 - Nông nghiệp: bao gồm cao su, mía đường, cọ dầu
 - Bất động sản: dự án Myanmar đóng vai trò chủ lực

Việc chào bán ra công chúng cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú đợt này nằm trong chiến lược tái cấu trúc và cải thiện hiệu quả hoạt động của ngành bất động sản giai đoạn 2013 – 2015 của Tập đoàn.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển của tổ chức thực hiện chào bán cổ phiếu

▪ Năm 1990

Khởi nghiệp từ năm 1990, tiền thân của Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai là một xưởng nhỏ đóng bàn ghế cho học sinh.

▪ Năm 1993

Xí nghiệp tư doanh Hoàng Anh được thành lập. Khánh thành nhà máy chế biến gỗ nội thất và ngoài trời tại Gia Lai.

▪ Năm 2002

Khánh thành nhà máy chế tác đá, mở rộng thêm một nhà máy chế biến gỗ nội thất tại Gia Lai; Câu lạc bộ bóng đá Hoàng Anh Gia Lai ra đời sau khi Ủy ban Nhân dân tỉnh Gia Lai ra quyết định chuyển giao đội bóng.

▪ Năm 2004

Khai trương hoạt động Hoàng Anh Gia Lai Resort Quy Nhơn.

▪ Năm 2005

Khai trương hoạt động Hoàng Anh Gia Lai Resort Đà Lạt.

▪ Năm 2006

Khai trương hoạt động Hoàng Anh Gia Lai Hotel Pleiku;
Khánh thành và bàn giao Khu căn hộ cao cấp Lê Văn Lương (Tp.HCM).

▪ Năm 2007

Khởi công dự án Khu căn hộ cao cấp New Saigon;
Khai trương cao ốc văn phòng Hoàng Anh Gia Lai Safomec (Tp.HCM);
Khai trương hoạt động Hoàng Anh Gia Lai Hotel Plaza Đà Nẵng.

▪ Năm 2008

Ký hợp đồng tài trợ 19 triệu USD cho Chính phủ Lào xây dựng “Khu nhà ở vận động viên SEA Games 2009”;
Khởi công các công trình thủy điện Đăk Srông 2 và Đăk Srông 2A (tỉnh Gia Lai);
Ký hợp đồng phát triển dự án và nhận Giấy phép đầu tư trồng 10.000 ha cao su tại tỉnh Attapeu, Lào;
Khánh thành và bàn giao Khu căn hộ cao cấp đường Trần Xuân Soạn (Tp.HCM) và Khu căn hộ cao cấp đường Hoàng Văn Thụ (TP. Pleiku);
Ký thỏa thuận hợp tác chiến lược với ngân hàng BIDV và Sacombank;
Khởi công dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh River View (Tp.HCM);
Khởi công dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh Đăk Lăk;
Chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông với tỉ lệ 100:49,9;
Được Ủy ban Nhân dân tỉnh Gia Lai cấp 8.000 ha đất trồng cây cao su;
Ký hợp đồng hợp tác chiến lược với Arsenal (Anh Quốc) - Câu lạc bộ bóng đá lừng danh thế giới;
Khánh thành học viện bóng đá Hoàng Anh Gia Lai Arsenal JMG;
Khởi công dự án Khu căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh (Tp.HCM);
Khởi công dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh Cần Thơ;

Được chính phủ Lào cấp 5.000 ha đất trồng cây cao su tại tỉnh Attapeu.

▪ **Năm 2009**

Khởi công dự án Khu căn hộ cao cấp Golden House (TP.HCM);

Khởi công dự án Khu căn hộ cao cấp Bàu Thạc Gián (Đà Nẵng);

Khởi công công trình thủy điện Bá Thước 2 tại Thanh Hóa với tổng công suất 80 MW;

Khởi công công trình thủy điện Đắc Srông 3B tại Gia Lai với công suất 19,5 MW;

Khánh thành và bàn giao Khu căn hộ cao cấp New Saigon;

Khánh thành và bàn giao Làng Vận động viên SEA Games cho Chính phủ Lào;

Được Chính phủ Lào cấp 2 dự án thủy điện trên sông Nậm Kông với tổng công suất 111 MW;

Được Chính phủ Campuchia cấp 12.000 ha đất trồng cây cao su;

Được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp 3.000 ha đất trồng cây cao su;

Hai lần điều chỉnh mức kế hoạch lợi nhuận trước thuế: lần thứ nhất từ 1.150 tỷ đồng lên 1.400 tỷ đồng và lần thứ hai lên 1.700 tỷ đồng;

Chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông với tỉ lệ 2:1;

Phát hành thành công trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị 1.450 tỷ đồng.

▪ **Năm 2010**

Khánh thành và bàn giao dự án Khu căn hộ Hoàng Anh River View (Tp.HCM);

Khánh thành dự án thủy điện Đắc Srông 2;

Khởi công xây dựng dự án Khu căn hộ Phú Hoàng Anh giai đoạn 2;

Chuyển đổi 1.450 tỷ đồng giá trị theo mệnh giá của Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông;

Phát hành trái phiếu chuyển đổi cho Tập đoàn Temasek với giá trị 1.100 tỷ đồng;

Phát hành riêng lẻ 16.216.250 cổ phiếu cho Deutsche Bank để làm cơ sở phát hành GDR và niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán London;

Khởi công xây dựng bệnh viện quy mô 200 giường và các cơ sở hạ tầng phục vụ khu vực dự án tại tỉnh Attapeu – Lào;

Ký kết hợp đồng hợp tác chiến lược thành lập bệnh viện Đại học Y Dược - Hoàng Anh Gia Lai.

▪ **Năm 2011**

Chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông với tỉ lệ 2:1;

Lễ động thổ sân bay quốc tế Attapeu tại Lào do HAGL tài trợ;

Bệnh viện Đại học Y Dược - Hoàng Anh Gia Lai chính thức đi vào hoạt động;

HAGL khởi công cụm công nghiệp mía đường tại Attapeu – Lào;

Chủ tịch Đoàn Nguyên Đức đoạt giải nhất giải thưởng “Ernst & Young - Bản lĩnh doanh nhân lập nghiệp”;

Thử nghiệm thành công hệ thống tưới nước Israel tại nông trường Hoàng Anh Attapeu – Lào;

Thủy điện Đắc Srông 2A chính thức hòa vào lưới điện quốc gia;

Phát hành và niêm yết trái phiếu quốc tế trên Sở Giao dịch Chứng khoán Singapore;

Phát hành trái phiếu hoán đổi ngành cao su cho Tập đoàn Temasek với giá trị 1.130 tỷ đồng;

Bàn giao và đưa vào sử dụng Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh River View (Tp.HCM).

▪ **Năm 2012**

Nhà máy thủy điện Đăksrông 3B công suất 19,5MW đã chính thức hòa vào lưới điện quốc gia;
Nhà máy thủy điện Bá Thước 2 công suất 80MW đã chính thức hòa vào lưới điện quốc gia.

▪ **Năm 2013**

Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5:1 và giá bán 10.000 đồng/cổ phiếu;
Phát hành riêng lẻ 73.309.434 cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi Trái phiếu quốc tế cho nhà đầu tư là Credit Suisse Limited;
HAGL hợp tác cùng Eximbank tổ chức thành công trận đấu giao hữu giữa Câu lạc bộ Arsenal với Đội tuyển quốc gia Việt Nam;
Khánh thành Trung tâm bóng đá và Học viện bóng đá quốc gia Bati tại Campuchia;
Chủ tịch Tập đoàn HAGL – Ông Đoàn Nguyên Đức được Thủ Tướng Hunsen (Campuchia) trao huân chương Công trạng hạng nhất;
Được bình chọn trong Top 50 doanh nghiệp có báo cáo thường niên tốt nhất năm 2013 do Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Báo Đầu tư chứng khoán tổ chức;
Tiến hành đầu tư bất động sản quy mô lớn tại thị trường Myanmar. Dự án tại Myanmar là 7,8 ha, ở thủ đô Yangon. Đây là dự án khu phức hợp gồm: Văn phòng cho thuê, Khách sạn 5 sao, Trung tâm thương mại và Căn hộ dịch vụ cho thuê với tổng mức đầu tư của dự án lên tới 440 triệu USD.

2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán: Cổ đông lớn

- Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu An Phú/tổng số lượng cổ phiếu An Phú đang lưu hành tại thời điểm 30/09/2013: 99,92%

3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành

- Số lượng cổ phiếu An Phú mà HAGL đang nắm giữ tại thời điểm 30/09/2013: 35.970.000 cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu An Phú mà HAGL dự kiến chào bán: 32.957.385 cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu An Phú đang lưu hành: 36.000.000 cổ phiếu
- Tương đương vốn điều lệ An Phú tại thời điểm 30/9/2013 là 360.000.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi tỷ đồng); Công ty không có cổ phiếu quỹ.*
- Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 91,55%

4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu

- Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu tại thời điểm 30/09/2013: 91,62%

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ ĐƯỢC CHÀO BÁN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Thông tin chung

- Tên Doanh nghiệp : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ**
- Giấy Chứng nhận ĐKKD : Số 5900736627 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp ngày 25 tháng 08 năm 2010 và thay đổi lần thứ 5 ngày 20 tháng 9 năm 2013
- Trụ sở chính : 15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai
- Điện thoại : (84.59) 222 5789
- Fax : (84.59) 222 5788
- Vốn điều lệ hiện tại : 360.000.000.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi tỷ đồng*)
- Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:

TT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp</i> Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Thi công xây dựng hệ thống phòng cháy chữa cháy (Phục vụ nội bộ) Thi công lắp đặt đường dây điện và trạm biến áp đến 35KW	4290 (chính)
2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
3	Xây dựng nhà các loại	4100
4	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ <i>Chi tiết: Xây dựng công trình đường bộ</i>	4210
5	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác <i>Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng</i> Mua bán máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện	4659
6	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
7	Lắp đặt hệ thống điện	4321
8	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí	4322
9	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
10	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
11	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông	4652



1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

▪ Năm 2006

Tiền thân của Công ty là Chi nhánh Xí nghiệp Xây lắp An Phú trực thuộc Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai được thành lập vào năm 2006 với lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là xây dựng các dự án bất động sản thuộc Tập đoàn như khu căn hộ cao cấp Hoàng Văn Thụ (Pleiku), Khách sạn Hoàng Anh Gia Lai (Pleiku).

▪ Năm 2010

Sau 4 năm hoạt động, Xí nghiệp Xây lắp An Phú chính thức được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Xây lắp An Phú và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, trực thuộc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh – Tổng công ty bất động sản của Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai, chuyên phụ trách mảng phát triển căn hộ chung cư.

An Phú là công ty có khá nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công, xây dựng các công trình cũng như dự án bất động sản, điển hình là các chung cư cao cấp, khu căn hộ cao cấp tại Tp.HCM như: Lê Văn Lương, Trần Xuân Soạn, New Saigon, Hoàng Anh Gold House, Phú Hoàng Anh (Giai đoạn 1), Khu căn hộ cao cấp Giai Việt.

▪ Năm 2013

Tập đoàn tiến hành tái cấu trúc hoạt động kinh doanh, theo đó Tập đoàn sẽ chọn An Phú làm công ty xây dựng và chuyên trách phát triển các dự án căn hộ chung cư phân khúc trung bình và thấp tại Tp.HCM. Các dự án bất động sản tại nước ngoài và dự án văn phòng sẽ được giữ lại Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh.

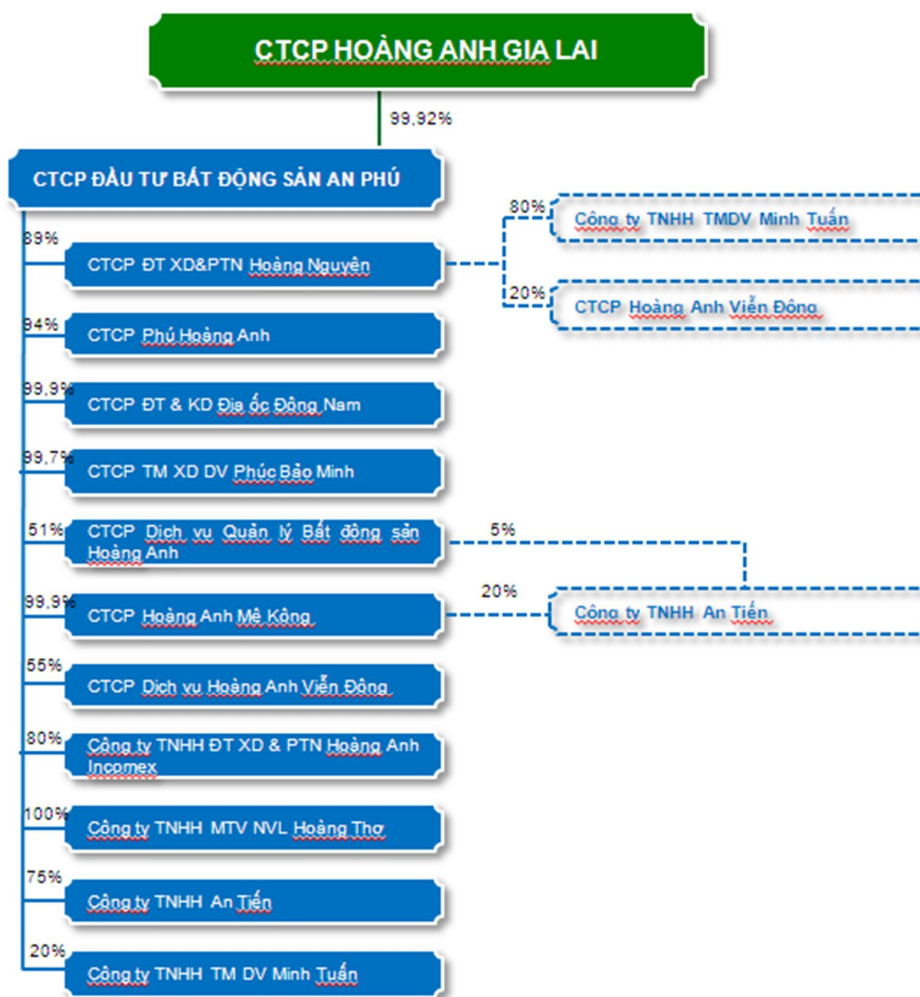
Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú với vốn điều lệ tại thời điểm 30/09/2013 là 360 tỷ đồng.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú

Đầu tháng 10 năm 2013, Tập đoàn triển khai kế hoạch tái cấu trúc ngành bất động sản thông qua hình thức bán cổ phiếu của các công ty con đang sở hữu dự án. Sau khi tiếp nhận một trong số các dự án này, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú bên cạnh duy nhất mảng xây dựng, sẽ phụ trách thêm việc phát triển các dự án bất động sản thuộc phân khúc trung bình và thấp tại Tp.HCM. Việc phát triển một doanh nghiệp chuyên biệt tham gia phân khúc căn hộ giá rẻ sẽ giúp hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn thuận lợi hơn, do An Phú có thể xây dựng chiến lược kinh doanh sản phẩm và nhận diện thương hiệu riêng biệt, từ đó thuận lợi hơn khi tiếp cận người mua có thu nhập thấp đến trung bình và các nhà đầu tư tiềm năng, phù hợp với tình hình thị trường bất động sản.

Cơ cấu tổ chức của An Phú tại thời điểm 30/9/2013 vẫn là công ty không có công ty con và công ty liên kết. Đến thời điểm gần nhất cơ cấu tổ chức của An Phú như sau:

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của An Phú tại thời điểm 25/10/2013

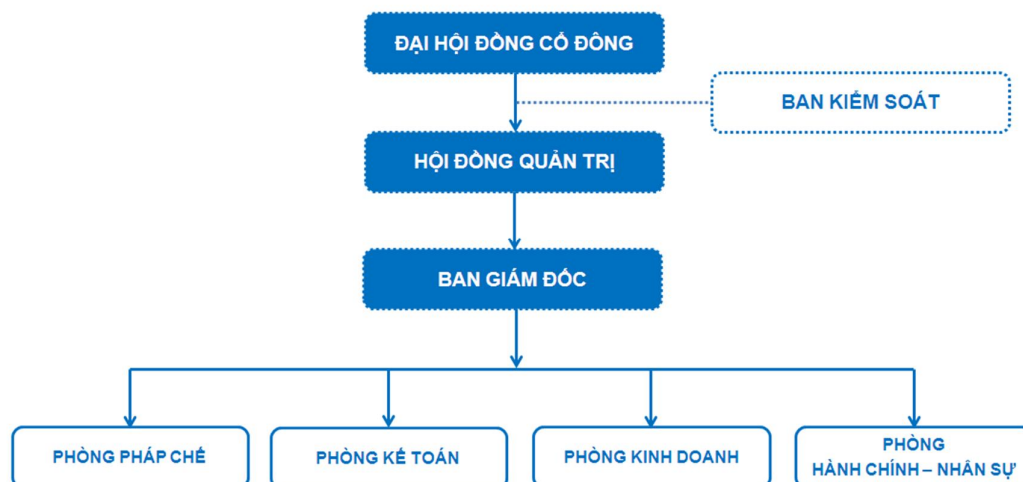


Nguồn: An Phú

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú

3.1 Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý

Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của An Phú



Nguồn: An Phú

3.2 Diễn giải

▪ Đại hội đồng cổ đông

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông là cơ quan thông qua định hướng phát triển của Công ty; quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị; thông qua báo cáo tài chính hằng năm; quyết định đầu tư, tổ chức lại, giải thể Công ty.

▪ Hội đồng Quản trị

Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị xây dựng định hướng, chính sách tồn tại và phát triển để thực hiện các quyết định của Đại hội đồng cổ đông thông qua việc hoạch định chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời điểm phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty.

Hội đồng Quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu. Hội đồng Quản trị hiện tại gồm 04 (bốn) thành viên, bao gồm 01 (một) Chủ tịch Hội đồng Quản trị và 03 (ba) thành viên. Mỗi thành viên Hội đồng Quản trị có nhiệm kỳ tối đa là 05 (năm) năm và được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú như sau:

- | | |
|-------------------|---------------------|
| 1. Lê Hùng | : Chủ tịch HĐQT |
| 2. Trà Văn Hàn | : Phó Chủ tịch HĐQT |
| 3. Nguyễn Văn Tồn | : Thành viên HĐQT |
| 4. Kiều Ngọc Hoa | : Thành viên HĐQT |



Hội đồng Quản trị có các trách nhiệm chính, bao gồm:

- ✓ *Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;*
- ✓ *Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty, quyết định thành lập Công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;*
- ✓ *Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Giám đốc và người quản lý quan trọng khác của Công ty; và*
- ✓ *Kiểm nghị mức cổ tức được trả, quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh.*

▪ **Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát do ĐHCĐ của Công ty bầu. Hiện tại, Ban Kiểm soát gồm 03 (ba) thành viên, nhiệm kỳ của Ban Kiểm soát không quá 5 năm. Thành viên Ban Kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Trách nhiệm chính của Ban Kiểm soát là kiểm tra tính hợp lý, tính hợp pháp của các hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của An Phú.

▪ **Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc của An Phú bao gồm Giám đốc và Phó Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm. Hiện tại, An Phú có 01 (một) Giám đốc và 02 (hai) Phó Giám đốc.

Trách nhiệm chính của Ban Giám đốc gồm:

- ✓ *Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không cần phải có quyết định của Hội đồng quản trị;*
- ✓ *Tổ chức thực hiện các quyết định của Hội đồng Quản trị; thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;*
- ✓ *Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý của Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị;*
- ✓ *Tuyển dụng lao động; quyết định lương và phụ cấp (nếu có) đối với người lao động trong Công ty; và*
- ✓ *Kiểm nghị phương án trả cổ tức và xử lý lỗ trong kinh doanh.*

▪ **Các phòng/ban tại An Phú**

✓ Phòng kế toán

Thực hiện các nghiệp vụ kế toán, chế độ báo cáo tài chính nhằm đánh giá đúng đắn và kịp thời kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Điều phối chính xác và kịp thời các dòng tiền của Công ty. Quản lý tài sản, thanh quyết toán hợp đồng, kiểm soát các chi phí hoạt động của Công ty.

✓ Phòng pháp chế

Tham mưu cho Hội đồng quản trị, BGĐ những vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động của Công ty. Thực hiện các thủ tục pháp lý dự án. Soạn thảo tất cả các văn bản của Công ty. Đại diện Công ty giải quyết các vấn đề tranh chấp/khiếu nại hoặc các vấn đề khác có liên quan đến cơ quan xét xử. Ban hành các quy chế nội bộ, nội quy Công ty, bảo



đảm mọi hoạt động của Công ty thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Hỗ trợ pháp lý cho các phòng ban khác. Xử lý những vấn đề liên quan đến thanh kiểm tra, đề xuất những biện pháp phòng ngừa rủi ro, hạn chế các sơ hở, yếu kém để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

✓ Phòng Hành chính – Nhân sự

Quản lý công văn, giấy tờ, sổ sách hành chính và con dấu Công ty, công tác lễ tân, hành chính phục vụ. Tham mưu cho BGĐ các vấn đề về tổ chức bộ máy và bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty. Tuyển dụng nhân sự, phát triển nguồn lực cho Công ty.

✓ Phòng kinh doanh

Tham mưu và đề xuất cho BGĐ các chiến lược kinh doanh, bán hàng, tìm kiếm đối tác, chiến lược phát triển Công ty. Lập các kế hoạch kinh doanh, marketing và triển khai thực hiện. Thiết lập hệ thống khách hàng, duy trì mối quan hệ khách hàng và giao dịch trực tiếp với khách hàng.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của An Phú và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của An Phú và những người có liên quan

- ◆ Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của An Phú tại thời điểm 25/10/2013:

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của An Phú

Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
CTCP Hoàng Anh Gia Lai	15 Trường Chinh, Phường Phú Đồng, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai	35.970.000	99,92%

- ◆ Danh sách những người có liên quan đối với An Phú:

Theo quy định khoản 34 điều 6 Luật Chứng khoán thì người có liên quan tại thời điểm 25/10/2013 của An Phú gồm:

Bảng 3: Danh sách những người có liên quan đối với An Phú

TT	Người có liên quan	Quan hệ	Số CMND/ĐKKD
❖ Hội đồng Quản trị			
1	Lê Hùng	Chủ tịch HĐQT	020000222
2	Trà Văn Hàn	Phó Chủ tịch HĐQT	230001990
3	Nguyễn Văn Tồn	Thành viên HĐQT	023170120
4	Kiều Ngọc Hoa	Thành viên HĐQT	025699502
❖ Ban Giám đốc			



TT	Người có liên quan	Quan hệ	Số CMND/ĐKKD
5	Nguyễn Văn Tồn	Giám đốc	023170120
6	Đoàn Thị Nguyên Thảo	Phó Giám đốc	025668636
7	Kiều Ngọc Hoa	Phó Giám đốc	025699502
❖ Ban kiểm soát			
8	Trương Thị Thanh Thủy	Trưởng BKS	023266946
9	Trương Thị Kim Ánh	Phó BKS	024355306
10	Phạm Đại Anh Tuấn	Thành viên BKS	024178704
❖ Các chức danh quản lý khác của An Phú			
11	Đoàn Thị Nguyên Thảo	Kế toán trưởng	025668636
❖ Công ty mẹ, công ty con			
12	CTCP Hoàng Anh Gia Lai	Công ty mẹ	5900377720
13	CTCP Đầu tư Xây dựng và phát triển nhà Hoàng Nguyên	Công ty con	0304466191
14	CTCP Phú Hoàng Anh	Công ty con	0304832560
15	CTCP Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Đồng Nam	Công ty con	0302254498
16	CTCP Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	Công ty con	0303767975
17	CTCP Dịch vụ Quản lý Bất động sản Hoàng Anh	Công ty con	0305007786
18	CTCP Hoàng Anh Mê Kông	Công ty con	0303549568
19	CTCP Dịch vụ Hoàng Anh Viễn Đông	Công ty con	0309478352
20	Công ty TNHH MTV Nguyên Vật Liệu Hoàng Thơ	Công ty con	0310527188
21	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh Incomex	Công ty con	0304251894
22	Công ty TNHH An Tiến	Công ty con	0302609856
23	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Minh Tuấn (An phú thông qua công ty con Hoàng Nguyên có quyền kiểm soát Minh Tuấn)	Công ty con	0301450362

Nguồn: An Phú

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ

Bảng 4: Danh sách cổ đông sáng lập của An Phú

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1.	CTCP Hoàng Anh Gia Lai	15 Trường Chinh, Phường Phú Đồng, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai	35.970.000	99,92%
2.	Nguyễn Quốc Tuấn	Xã Bình Nghi, Huyện Tây Sơn, Tỉnh Bình Định	15.000	0,04%
3.	Kiều Ngọc Hoa	303/18/8, Tân Sơn Nhì, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, Tp.HCM	15.000	0,04%

Nguồn: An Phú

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 84 Luật Doanh nghiệp: “Trong thời hạn ba năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông”. Đến thời điểm hiện nay, các quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của các cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

4.3 Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

Bảng 5: Cơ cấu cổ đông tại ngày 25/10/2013

TT	Danh mục	Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
I (I)=(II)+(III)	Tổng số vốn thực góp	36.000.000	360.000.000.000	100%
II	Trong nước	36.000.000	360.000.000.000	100%
1	Cá nhân	30.000	300.000.000	0,08%
2	Tổ chức	35.970.000	359.700.000.000	99,92%
III	Nước ngoài	0	0	0
1	Cá nhân	0	0	0
2	Tổ chức	0	0	0

Nguồn: An Phú

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của An Phú, những công ty mà An Phú đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với An Phú

5.1 Danh sách những công ty mẹ và công ty con của An Phú

Bảng 6: Danh sách những công ty mẹ và công ty con của An Phú tại ngày 25/10/2013

TT	Tên công ty con	Trụ sở	Ngày mua	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai (công ty mẹ)	15 Trường Chinh, TP PleiKu, Tỉnh Gia Lai	04/07/2013	99,92%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và phát triển nhà Hoàng Nguyên	549-551 Nguyễn Tri Phương, P.14, Q.10, Tp.HCM	03/10/2013	89,00%
3	Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh	549-551 Nguyễn Tri Phương, P.14, Q.10, Tp.HCM	03/10/2013	94,00%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Đông Nam	7/1 Thành Thái, P.14, Q.10, Tp.HCM	03/10/2013	99,90%
5	Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	7/1 Thành Thái, P.14, Q.10, Tp.HCM	03/10/2013	99,70%
6	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản Hoàng Anh	357 Lê Văn Lương, P. Tân Quy, Q7, Tp.HCM	03/10/2013	51,00%
7	Công ty Cổ phần Hoàng Anh Mê Kông	4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q.1, Tp.HCM	03/10/2013	50,90%
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Hoàng Anh Viễn Đông	D0102 KCHCC New Sài Gòn, Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM	03/10/2013	55,00%
9	Công ty TNHH MTV Nguyên Vật Liệu Hoàng Thơ	7/1 Thành Thái, P.14, Q.10, Tp.HCM	01/10/2013	100,00%
10	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh Incomex	7/1 Thành Thái, P.14, Q.10, Tp.HCM	02/10/2013	80,00%
11	Công ty TNHH An Tiến	187A Ấp 3, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM	01/10/2013	75,00%
12	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Minh Tuấn (An phú thông qua công ty con Hoàng Nguyên có quyền kiểm soát Minh Tuấn)	7/1 Thành Thái, P.14, Q.10, Tp.HCM	01/10/2013	20,00%

Nguồn: An Phú

5.2 Danh sách những công ty liên doanh liên kết của An Phú

Không có

5.3 Danh sách những công ty mà An Phú đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có

5.4 Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với An Phú

Không có

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Đơn vị: đồng

Thời điểm	Giá trị vốn tăng	Vốn điều lệ	Phương thức	Đơn vị cấp
Thành lập		30.000.000.000		
27/10/2010	120.000.000.000	150.000.000.000	Cổ đông sáng lập góp vốn	SKHĐT
20/09/2013	210.000.000.000	360.000.000.000	Cổ đông sáng lập góp vốn	SKHĐT

7. Hoạt động kinh doanh

7.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Mô tả các sản phẩm chính của Công ty

An Phú là Công ty con của Tập đoàn HAGL, phụ trách phần xây dựng cho các dự án của Tập đoàn tại Tp.HCM và tỉnh Gia Lai. Công ty có năng lực thi công các dự án có chiều cao trên 20 tầng với quy mô hàng nghìn căn hộ. Năng lực xây dựng của An Phú đã được chứng minh qua việc thi công hoàn chỉnh nhiều dự án căn hộ, gồm HAGL 1 & 2, New Saigon, Phú Hoàng Anh (Giai đoạn 1), Golden House và Hoàng Anh Riverview.

Bên cạnh hoạt động xây dựng, An Phú còn có nguồn doanh thu và lợi nhuận từ việc cung cấp vật liệu xây dựng cho các dự án mà Công ty thi công.

Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp các loại hình sản phẩm Công ty

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		9 tháng 2013	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
- Bán hàng hóa	87.667	15%	189.159	28%	52.365	54%
- Xây dựng	505.148	85%	487.279	72%	45.361	46%
Tổng cộng	592.815	100%	676.438	100%	97.726	100%

Nguồn: Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012 và 9 tháng năm 2013 của An Phú

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		9 tháng 2013	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
- Bán hàng hóa	8.330	5%	16.632	12%	2.508	21%
- Xây dựng	149.885	95%	123.807	88%	9.687	79%
Tổng cộng	158.215	100%	140.439	100%	12.195	100%

Nguồn: Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012 và 9 tháng năm 2013 của An Phú

**Nhân xét:**

Doanh thu của An Phú trong năm 2012 đạt 676 tỷ đồng, tăng trưởng 14% so với năm 2011, bất chấp nhiều khó khăn của thị trường bất động sản và ngành xây dựng Việt Nam. Công ty đạt mức doanh thu cao và tăng trưởng tốt nhờ việc hoàn thiện và bàn giao các dự án căn hộ có quy mô lớn thi công cho Công ty mẹ. Trong đó nổi bật là dự án căn hộ Hoàng Anh An Tiến, Phú Hoàng Anh (giai đoạn 1) và dự án Giai Việt.

Trong năm 2012, doanh thu xây dựng đạt 487 tỷ đồng, tỷ trọng doanh thu từ xây dựng giảm xuống 72% so với 85% trong năm 2011, do Công ty chủ yếu hoàn thiện nội thất các dự án, bù lại, doanh thu từ cung cấp vật liệu xây dựng cho việc hoàn thiện dự án đã tăng lên đáng kể.

Trong 9 tháng đầu năm 2013, doanh thu thuần chỉ đạt 98 tỷ đồng, tương đương 15% doanh thu cả năm 2012, do đặc thù ngành xây dựng là hạch toán doanh thu vào quý cuối năm.

Lợi nhuận gộp năm 2012 đạt 140 tỷ đồng, giảm 11% so với mức 158 tỷ đồng đạt được năm 2011, do tỷ trọng doanh thu từ cung cấp hàng hóa có biên lợi nhuận thấp tăng lên. Trong 9 tháng đầu năm 2013, lợi nhuận gộp chỉ đạt 12 tỷ đồng, do công ty chưa ghi nhận hết khối lượng xây dựng đã thực hiện trong kỳ.

Hiện nay, An Phú đang triển khai thi công hai dự án bất động sản lớn, bao gồm dự án căn hộ Phú Hoàng Anh (giai đoạn 2) và dự án Thanh Bình, trong đó, Phú Hoàng Anh sẽ trở thành tài sản của An Phú sau khi Công ty hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng với CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh.

Sau Tái cấu trúc, An Phú sẽ trở thành một Công ty phát triển dự án căn hộ với quỹ đất rộng lớn và năng lực xây dựng nhiều kinh nghiệm. Với quỹ đất nhận chuyển nhượng từ CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh, An Phú sẽ khai thác và phát triển các dự án căn hộ phân khúc trung bình để nhắm vào phân khúc còn nhiều tiềm năng của thị trường bất động sản Việt Nam.

Bất động sản là ngành nghề kinh doanh chính, chiếm hơn 50% doanh thu của Tập đoàn HAGL, do đó, sau khi tiếp nhận các dự án được chuyển nhượng về từ CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh, doanh thu của An Phú sẽ có nhiều chuyển biến tích cực.

Quy mô và tiềm năng phát triển các sản phẩm chính của Công ty trong tương lai

Đội ngũ nhân sự của An Phú sau đợt tái cấu trúc sẽ được bổ sung thêm nhân sự cao cấp từ CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh sang, do đó, ngoài việc duy trì năng lực xây dựng, Công ty còn có thêm năng lực kinh doanh bất động sản, đặc biệt là trong lĩnh vực phát triển căn hộ chung cư và đất nền.

Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cần thiết, An Phú sẽ có quỹ đất sạch trên 60 ha tại Tp.HCM, tương đương 1,3 triệu mét vuông sàn xây dựng theo kế hoạch của Công ty và với quy mô này, An Phú có tiềm năng trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu tại Tp.HCM.

Các yếu tố có thể giúp An Phú thành công trong thị trường bất động sản Tp.HCM:

- ◆ Phân khúc sản phẩm phù hợp: thị trường bất động sản Việt Nam đang đối mặt nhiều khó khăn, giao dịch trầm lắng, hàng tồn kho lớn. Tuy nhiên, phần lớn hàng tồn kho là các sản phẩm thuộc phân khúc cao cấp, hoặc các bất động sản đầu cơ, giá trị sử dụng tại thời điểm hiện tại chưa cao, trong khi đó, nhu cầu sở hữu căn hộ có mức giá cả hợp lý và vị trí thuận lợi vẫn còn rất lớn. Đây là dòng sản phẩm mà trước đây Tập đoàn HAGL chú trọng phát triển và nay chuyển giao lại cho An Phú để tiếp tục đẩy mạnh việc khai thác quỹ đất, cung cấp cho thị trường bất động sản Tp.HCM những dự án căn hộ phù hợp với khả năng tài chính của đa số người dân có nhu cầu mua căn hộ để ở.



- ◆ Quỹ đất sạch và rẻ: HAGL trước đây đã tích lũy quỹ đất rộng lớn cho chiến lược phát triển 2 triệu mét vuông sàn căn hộ, Tập đoàn đã dự đoán được tình hình quy hoạch đô thị trong tương lai và mua đất khi hạ tầng khu vực chưa được nhà nước đầu tư, do đó, giá mua đất tương đối thấp. Quỹ đất giá rẻ là lợi thế không nhỏ của An Phú trong tương lai khi chào bán sản phẩm ra thị trường.
- ◆ Năng lực triển khai dự án đã được chứng minh: Hơn 7 năm qua, CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh đã cung cấp cho thị trường Tp.HCM trên 4.000 căn hộ và đang tiến hành bàn giao lại quỹ đất cho An Phú để tiếp tục khai thác. Các sản phẩm của Công ty luôn bảo đảm chất lượng và bàn giao thời hạn đúng cam kết, tạo được lòng tin nơi người tiêu dùng, đây là yếu tố rất quan trọng để An Phú chào bán các dự án căn hộ mới ra thị trường. Đối với các dự án mới, Công ty thường chào bán căn hộ khi vừa hoàn thành xây dựng phần móng, và dùng tiền khách hàng trả trước để triển khai các hạng mục xây dựng tiếp theo.
- ◆ Chi phí xây dựng thấp: Công ty có quy trình xây dựng khép kín, kiểm soát chi phí chặt chẽ, do đó, có được giá thành xây dựng thấp hơn so với bình quân ngành. Nhờ vậy, Công ty có thể áp dụng chính sách giá bán cạnh tranh hơn so với các đối thủ cùng phân khúc

Thông tin về các dự án bất động sản mà An Phú tiếp nhận

Sau khi tiếp nhận các dự án từ CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh – Tổng công ty phụ trách mảng Bất động sản của Tập đoàn, An Phú xây dựng lộ trình điều chỉnh quy hoạch và kế hoạch thực hiện các dự án này để có thể cung cấp nhiều căn hộ giá rẻ, vừa giải quyết nhu cầu thiếu hụt nhà ở cho người thu nhập thấp, vừa tăng tính thanh khoản cho sản phẩm của Công ty.

Các dự án An Phú tiếp nhận từ CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh gồm:

Tên dự án	Vị trí	Thông tin dự án			
		Diện tích đất	Diện tích sàn XD	Diện tích sàn KD	Số lượng căn hộ/nền đất
1. Phú Hoàng Anh (giai đoạn 2)	Nhà Bè, HCM	24.111	113.417	97.834	648 căn hộ + 9.326,5m ² TMDV
2. Phúc Bảo Minh	Tân Phú, HCM	9.920	59.883	46.229	595 căn hộ
3. Hoàng Anh Incomex	Quận 7, HCM	12.679	96.565	74.282	396 căn hộ + 24.300m ² TMDV
4. Minh Tuấn	Quận 9, HCM	82.000	44.034	44.034	281 nền
5. Đông Nam	Thủ Đức, HCM	352.275	460.000	368.000	2.300 căn hộ và biệt thự
6. Hoàng Anh Mê Kông (giai đoạn 1)	Tp Cần Thơ	3.754	29.200	24.330	216 căn hộ
7. An Tiến (*)	Nhà Bè, HCM	39.574	198.553	141.841	996 căn hộ + 18.626m ² TMDV
8. Bình Chánh	Bình Chánh, HCM	147.941	311.626	261.877	2.752 căn bao gồm cả biệt thự

Nguồn: An Phú

(*) Đã hoàn thành và bàn giao phần căn hộ

**(i) Các dự án đã khởi công****a. Phú Hoàng Anh (giai đoạn 2)**

- Vị trí: Nằm liền kề Phú Hoàng Anh 1, trên trục đường Bắc Nam Nguyễn Hữu Thọ, Nhà Bè, Tp.HCM.
- Quy mô: Dự án chiếm khoảng 24.111m² diện tích đất và được thiết kế cung cấp 648 căn hộ và 2.497m² diện tích sàn thương mại. Tổng diện tích sàn xây dựng là 113.417m².
- Hiện trạng: Dự án được khởi công từ năm 2012 và đã thi công tới tầng thứ 10.
- Toàn bộ các căn hộ của dự án đã được bán cho hai nhà đầu tư lớn. Đây không phải là lần đầu tiên Công ty tiến hành chào bán dự án dưới hình thức chào bán số lượng lớn căn hộ cho đối tác. Năm 2012, HAGL đã chào bán hơn 500 căn hộ tại dự án An Tiến cho Ngân hàng ACB và thu ngay về một khoản tiền lớn, giải quyết một phần nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh.
- Hiện khách hàng đã thanh toán gần 75% tổng giá trị, phần còn lại sẽ được thanh toán trong vòng 3 năm tới.

b. Minh Tuấn

- Vị trí: đường Đỗ Xuân Hợp, Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM
- Quy mô: bao gồm 281 nền biệt thự và nhà liền kề với diện tích đất có thể bán là 44,034m².
- Hiện trạng: Công ty đã tiến hành đầu tư cơ sở hạ tầng, phân lô và kinh doanh dự án theo hình thức bán nền đất trống.
- Quy mô: bao gồm 281 nền biệt thự và nhà liền kề với diện tích đất có thể bán là 44,034m².
- Dự án nằm trên đường Đỗ Xuân Hợp, đối diện khu Liên hợp thể thao Rạch Chiếc và liền kề với nhiều dự án của Khang Điền, Phú Nhuận, Khang An..., pháp lý đầy đủ, người mua đất có thể nhận được giấy tờ chủ quyền một cách rất nhanh chóng, do đó, công tác bán hàng khá thuận lợi. Hiện tại, Công ty đã chào bán thành công khoảng 50% diện tích đất kinh doanh tương đương 20.078m², và còn tồn kho 23.956m².

c. Hoàng Anh Incomex

- Vị trí: Góc đường Lê Văn Lương - Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp.HCM.
- Quy mô: Diện tích khu đất là 12.679m², khi được xây dựng hoàn chỉnh, dự án có thể cung cấp 74.282m² sàn kinh doanh, tương ứng với 396 căn hộ.
- Hiện trạng: Công ty đã hoàn thành các thủ tục pháp lý để triển khai dự án, đồng thời đã hoàn thành công tác đóng cọc và theo kế hoạch, dự án sẽ được khởi công trong năm 2013.
- Dự án có vị trí tương đối thuận lợi, nằm liền kề với khu dân cư hiện hữu và 02 dự án đầu tiên ở Tp.HCM của Công ty là Hoàng Anh 1&2 và cách khu trung tâm thành phố



khoảng 10 phút đi xe máy. Dự án cũng được hưởng lợi từ sự phát triển nhanh chóng của cơ sở hạ tầng và các tiện nghi trong khu vực Quận 7 như trung tâm mua sắm, nhà hàng, bệnh viện, trường quốc tế, v.v. Công ty có kế hoạch chào bán dự án ra thị trường với mức giá vào khoảng 14 triệu đồng/m², mức giá khá hấp dẫn đối với dự án căn hộ mới thuộc phường Tân Kiểng, Quận 7 (giáp ranh Quận 4).

d. Dự án Hoàng Anh Mê Kông tại Cần Thơ

- Vị trí: Khu Nam sông Cần Thơ, Quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ.
- Quy mô: Tổng diện tích đất toàn bộ dự án là 5.631m² được chia làm 2 giai đoạn trong đó giai đoạn 1 bao gồm 216 căn hộ với tổng diện tích sàn xây dựng là 29,200m² trên diện tích đất 3,754m².
- Hiện trạng: Công ty đã hoàn thành đầu tư 2 block chung cư cho giai đoạn 1, và vẫn còn quỹ đất đã hoàn tất thủ tục để đầu tư tiếp giai đoạn 2. Tuy nhiên, có thể Công ty sẽ giãn tiến độ thực hiện dự án chờ sự phục hồi của thị trường.

e. Khu căn hộ cao cấp và TT TMDV HAGL – An Tiến (Golden House)

- Vị trí: đường Lê Văn Lương, huyện Nhà Bè, Tp.HCM, nằm kề dự án Phú Hoàng Anh giai đoạn 2.
- Quy mô: diện tích đất 39.574m², diện tích xây dựng 198.553m² bao gồm 996 căn hộ và 40 căn dành cho lĩnh vực TT TMDV.
- Hiện trạng: dự án được khởi công vào quý III năm 2009 và đã hoàn thành xây dựng vào quý III năm 2012. CTCP Phát triển nhà Hoàng Anh đã hạch toán toàn bộ doanh thu của dự án trong năm 2012.

(ii) Các dự án sẽ triển khai trong thời gian tới

a. Phúc Bảo Minh

- Vị trí: đường Lương Minh Nguyệt, quận Tân Phú, Tp.HCM, là một trong những trục đường sầm uất nhất của Quận Tân Phú.
- Quy mô: Dự án được thiết kế thành 595 căn hộ với tổng diện tích sàn xây dựng là 59.883 m².
- Hiện trạng: Các thủ tục đền bù giải tỏa đã hoàn tất, Công ty đang tiến hành các thủ tục phê duyệt dự án. Vị trí cùng chi phí đất đã đầu tư rất phù hợp cho việc phát triển dự án căn hộ bình dân, đáp ứng được nhu cầu thực của thị trường nhà ở.
- Thời gian dự kiến khởi công: năm 2014.

b. Dự án Đông Nam - Khu dân cư Hiệp Bình Phước

- Vị trí: Dự án Đông Nam tọa lạc tại phường Hiệp Bình Phước, Thủ Đức, nằm gần trục đường chính là Quốc lộ 13 kết nối Tp.HCM và tỉnh Bình Dương.
- Quy mô: Tổng diện tích đất khoảng 352.275m², dự kiến khi hoàn thành sẽ tạo ra khu phức hợp bao gồm 2.300 căn hộ chung cư, nhà liên kế và biệt thự.



- Hiện trạng: Công ty đã tiến hành đền bù được 95% cho các hộ gia đình nằm trong diện di dời và đang hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để phát triển dự án.
- Thời gian dự kiến khởi công: năm 2014.

7.2 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành

Trước khi nhận chuyển nhượng các dự án từ CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh, An Phú chỉ tập trung cung cấp dịch vụ xây dựng và không tiến hành các hoạt động đầu tư.

Đặc thù của các Công ty xây dựng là nhận các gói thầu xây dựng với mức chi phí dự toán cộng với một phần biên độ dao động. Rủi ro chính có thể làm tăng chi phí xây dựng và ảnh hưởng tiêu cực đến lợi nhuận của công ty là chi phí đầu vào biến động tăng ngoài dự toán của Công ty, hoặc trong quá trình thi công xảy ra các sự cố buộc nhà thầu phải tăng thêm chi phí để khắc phục.

An Phú đã quản lý rủi ro khá tốt trong những năm vừa qua, doanh thu vẫn tăng trưởng ổn định và công ty luôn kinh doanh có lãi, cho dù giai đoạn 2010 – 2012 là thời điểm khó khăn của ngành xây dựng, do thị trường bất động sản trầm lắng kéo dài.

7.3 Hoạt động Marketing

Do xuất thân từ lĩnh vực xây lắp và thi công xây dựng các dự án bất động sản nên Công ty luôn quan tâm tới việc xây dựng hình ảnh của mình thông qua chất lượng các công trình xây dựng. Ngoài ra Công ty sử dụng các hình thức tiếp thị, giới thiệu sản phẩm An Phú trên các phương tiện thông tin đại chúng để quảng bá hình ảnh và đặc biệt chú trọng đến quan hệ giao dịch trực tiếp với khách hàng, các đối tác trong hoạt động sản xuất kinh doanh và nhờ vậy thị trường hoạt động của An Phú ngày càng được mở rộng.

Đặc biệt kể từ tháng 10/2013 trở đi, sau khi hoàn tất quá trình tái cấu trúc ngành bất động sản thì An Phú sẽ tiếp quản thêm 11 công ty con, theo đó An Phú sẽ không chỉ phát triển hoạt động Marketing trong ngành xây dựng mà cả ngành bất động sản. Do vậy, Công ty đang lên kế hoạch quảng bá hình ảnh công ty cùng các dự án sẽ chào bán trong tương lai trên các kênh thông tin thông dụng như báo giấy, báo điện tử, truyền hình và kênh truyền thông bóng đá của HAGL, vốn là phương tiện hiệu quả nhất trong quá khứ đã giúp tên tuổi HAGL vươn ra nhiều quốc gia.

Song song đó, Công ty đang trong giai đoạn hình thành trang web riêng nhằm giới thiệu năng lực của An Phú cũng như thông tin chi tiết về những dự án căn hộ chung cư, để khách hàng có thể dễ dàng tìm hiểu về các sản phẩm này.

**7.4 Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

▪ Thương hiệu đăng ký : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

▪ Logo Công ty :



▪ Ý nghĩa thương hiệu : An Phú có trụ sở chính đặt tại phố núi Pleiku, Gia Lai, là nơi Tập đoàn Hoàng Anh Gia Lai đã hình thành và phát triển lớn mạnh như ngày nay. Do đó, logo của An Phú cũng có hình ảnh những ngọn núi, tượng trưng cho nguồn gốc hình thành của mình. Bên cạnh đó, hình ảnh núi sau cao hơn núi trước ẩn dụ tiềm năng và mục tiêu phát triển đi lên không ngừng của An Phú.

Ngoài ra, ba hình tam giác nhìn ở góc độ khác thể hiện sự vững chãi như những kim tự tháp trường tồn với thời gian, và cũng là một bằng chứng cho thấy khả năng xây dựng nên những công trình vĩ đại của thế kỷ. An Phú luôn mong muốn xây dựng nên những công trình vững bền, quy mô lớn và không ngừng vươn cao hơn nữa

7.5 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết**Bảng 9: Danh sách các hợp đồng lớn**

TT	Số hiệu và ngày tháng HĐ	Khách hàng	Sản phẩm	Giá trị HĐ	Thời gian thực hiện HĐ	Tình trạng HĐ
1	Số 03/AP-AT-2010/HĐXL ngày 01 tháng 11 năm 2010	Công ty TNHH An Tiến	Thi công phần thô tầng hầm ô tô	23,8 tỷ	Năm 2010	Đã hoàn thành, thanh lý hợp đồng
2	Số 158/01/AP-HN ngày 05 tháng 01 tháng 2011	Công ty CPĐT XD & PT Nhà Hoàng Nguyên	Ốp Đá Granit và Chống thấm	85 tỷ	Năm 2011	Đã hoàn thành, thanh lý hợp đồng
3	Số 336/AP-HN_2011/HĐXL ngày 01 tháng 10 năm 2011	Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thanh Bình	Thi công phần thô, xây tô và hoàn thiện	610 tỷ	Từ 2011 đến 2015	Đang thực hiện
4	Số 08/2013/HĐXD_A P-BQL ngày 05	Ban Quản Lý Dự án Đầu tư Xây dựng công trình	Trụ sở làm việc UBND tỉnh Gia	84,7 tỷ	Từ 2013	Đang thực hiện



TT	Số hiệu và ngày tháng HĐ	Khách hàng	Sản phẩm	Giá trị HĐ	Thời gian thực hiện HĐ	Tình trạng HĐ
	tháng 01 năm 2013	trụ sở làm việc UBND Tỉnh	Lai			

Nguồn: An Phú

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

8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

❖ Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 10: Kết quả HĐKD của CTCP Đầu tư Bất động sản An Phú

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm	9 tháng năm 2013
1	Tổng giá trị tài sản	1.273.668	1.078.193	-15,35%	1.244.646
2	Doanh thu thuần	592.815	676.438	14,11%	97.726
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	99.515	18.486	-81,42%	(81)
4	Lợi nhuận khác	4.382	(971)	-122,17%	2.961
5	Lợi nhuận trước thuế	103.896	17.515	-83,14%	2.880
6	Lợi nhuận sau thuế	77.714	5.998	-92,28%	1.269
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012 và 9 tháng năm 2013 của An Phú

Doanh thu thuần trong năm 2012 tăng 14,11% đạt hơn 676 tỷ đồng, chủ yếu đến từ hoạt động xây dựng và xây lắp (chiếm tỷ trọng bình quân trên 70% doanh thu thuần). Tuy nhiên lợi nhuận hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế giảm mạnh tương ứng với mức giảm 81,42% và 92,28% so với năm 2011.

Tình hình hoạt động kinh doanh của An Phú trong 9 tháng đầu năm 2013 vẫn chưa có nhiều cải thiện so với năm 2012, cụ thể doanh thu thuần chỉ đạt gần 98 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 1,3 tỷ đồng.

❖ Các chỉ tiêu khác: Không có

8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

Năm 2012 là năm với nhiều biến động mà đỉnh điểm là tình trạng nợ xấu bùng phát tại nhiều ngân hàng thương mại ảnh hưởng nghiêm trọng đến toàn bộ nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Hàng loạt các dự án bất động sản và các công trình xây dựng



đều trong giai đoạn dở dang do thiếu vốn đầu tư và các doanh nghiệp trong ngành đang đứng trước nguy cơ thua lỗ cao do nợ xấu tăng cao, vay nợ lớn và không cơ cấu được nguồn để thanh toán các khoản nợ đến hạn, hàng tồn kho tiếp tục tồn đọng lượng lớn trong bối cảnh sức mua của thị trường rất yếu. Giống như các doanh nghiệp hoạt động trong ngành, An Phú cũng chịu ảnh hưởng khá lớn bởi tình hình trên khiến cho lợi nhuận kinh doanh sụt giảm nghiêm trọng. Nguyên nhân xuất phát từ các yếu tố sau:

- Giá vốn hàng bán tăng cao: Giá vốn hàng bán đạt 536 tỷ đồng, tương ứng tăng 23,33% cao hơn tốc độ tăng của doanh thu thuần do các chi phí đầu vào đều đồng loạt tăng đáng kể, lợi nhuận gộp do đó bị ảnh hưởng khá nhiều, giảm 11,24% so với cùng kỳ năm 2011;
- Chi phí lãi vay tăng đột biến với mức tăng đến 109,88% so với năm 2011 đạt 119 tỷ đồng phần lớn do lãi suất vay trong năm 2012 tại các ngân hàng đều đồng loạt tăng cao cùng với số dư nợ bình quân trong năm duy trì khá lớn;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 32,25% lên gần 5 tỷ đồng trong khi năm 2011 chỉ ở mức 3,7 tỷ đồng do tăng chi phí tiền lương và các dịch vụ mua ngoài;
- Thuế suất hiệu lực năm 2012 tăng mạnh lên đến gần 66%. Với đặc thù của Công ty là khi thi công xây dựng dự án sẽ tiến hành trích lập chi phí bảo hành công trình vào giá vốn hàng bán (số dư chi phí bảo hành đã trích lập lũy kế đến năm 2012 khoảng 23 tỷ đồng). Tuy nhiên, theo cơ sở tính thuế thu nhập thì chi phí bảo hành công trình này được xác định là khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp điều này làm cho thu nhập chịu thuế của An Phú tăng tương ứng.

Kết quả hoạt động kinh doanh 9 tháng đầu năm 2013 ở mức thấp do đặc thù doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động xây dựng chủ yếu được ghi nhận vào quý cuối năm. Dự kiến cả năm 2013, An Phú sẽ có kết quả khả quan hơn nhờ việc ghi nhận doanh thu từ hoạt động xây dựng vào cuối năm và đặc biệt là từ hoạt động bất động sản do một số dự án nhận chuyển nhượng từ CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh đã hoàn thành công tác xây dựng, được phép ghi nhận doanh thu, lợi nhuận.

Ngoài ra, điểm nổi bật của An Phú trong năm 2013 là việc tiến hành tăng vốn điều lệ thành công từ 150 tỷ lên 360 tỷ đồng khiến tổng tài sản của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2013 tăng 15,44% so với cả năm 2012 đạt 1.245 tỷ đồng, nhờ đó cải thiện đáng kể các chỉ số về khả năng thanh toán và cơ cấu nguồn vốn

9. Vị thế của Công ty so với các Doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Trải qua hơn 7 năm phát triển, An Phú đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công, xây dựng các công trình cũng như các dự án bất động sản, đặc biệt là các dự án chung cư cao tầng và khách sạn tầm trung. Hiện nay, Công ty là một trong số ít doanh nghiệp Việt Nam đảm bảo đủ năng lực và kinh nghiệm thi công những công trình phức tạp, có quy mô lớn với 3 tầng hầm và cao trên 30 tầng, thêm vào đó, An Phú có khả năng kiểm soát chi phí xây dựng, chi phí nguyên vật liệu thô và sử dụng các nhà thầu phụ một cách có hiệu quả hơn các nhà thầu xây dựng khác tại Việt Nam nhờ vào mối quan hệ thân thiết với các công ty con thuộc Tập đoàn. Ngoài ra, Công ty còn được kế thừa kinh nghiệm và thương hiệu từ CTCP Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh trong việc cung cấp các dự án bất động sản có chất lượng cao với giá cả hợp lý, phù hợp với nhu cầu thực tế của khách hàng, đồng thời gia tăng sức mạnh cạnh tranh của Công ty so với những đối thủ trong ngành.



Chất lượng dịch vụ: Trong các năm qua, công ty được các ngành chức năng và người tiêu dùng đánh giá cao về việc thi công công trình đạt chất lượng tốt, nhiều dự án do công ty thực hiện đã đưa vào khai thác và đạt được hiệu quả cao, điển hình là các chung cư và khu căn hộ cao cấp tại Thành phố Hồ Chí Minh như Khu căn hộ Lê Văn Lương, Trần Xuân Soạn, New Saigon, Hoàng Anh Gold House, Phú Hoàng Anh (Giai đoạn 1), Khu căn hộ cao cấp Giai Việt.

Trình độ quản lý: Công ty có ban lãnh đạo năng động, nhạy bén trong kinh doanh cùng với đội ngũ cán bộ, công nhân đã được đào tạo chuyên môn cao, có khả năng đáp ứng yêu cầu công việc trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt.

9.2 Triển vọng phát triển của ngành

Thị trường bất động sản trong 3 năm trở lại đây liên tiếp gặp nhiều khó khăn, một phần là do: Hệ thống chính sách tiền tệ và ngân hàng còn nhiều bất cập, tiến trình tái cơ cấu diễn biến chậm hơn so với lộ trình dự tính của chính phủ; Nợ xấu tăng và biến động phức tạp; Tốc độ tăng trưởng GDP 9 tháng đầu năm 2013 tiếp tục ở mức thấp, chỉ tăng 5,14% so với cùng kỳ, tổng cầu nền kinh tế suy giảm nghiêm trọng và chưa có nhiều cải thiện; Tồn kho tăng cao; Lạm phát và lãi suất tạm thời hạ nhiệt nhưng vẫn tiềm ẩn nguy cơ tăng trở lại; Thị trường vàng vẫn còn bất ổn và cơ chế quản lý còn nhiều bất cập. Tất cả những nguyên nhân trên đã tác động đến hầu hết mọi thành phần của nền kinh tế và khiến cho thị trường bất động sản vốn đã tri tri lại càng khó khăn và ảm đạm hơn. Tuy nhiên, theo đánh giá của các chuyên gia trong ngành thì bất động sản năm 2013 và những năm tiếp theo cũng có những triển vọng với một số thông tin hỗ trợ ngành như:

- **Các chính sách của Chính Phủ nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản:** Nổi bật là Nghị quyết số 02/NQ-CP, theo đó NHNN Việt Nam sẽ hỗ trợ những khoản vay ưu đãi trị giá 30 ngàn tỷ đồng cho những công ty bất động sản có dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp, hoặc sẵn sàng chuyển đổi dự án nhà tương đối cao cấp hơn sang nhà ở cho người thu nhập thấp với mức lãi suất thấp hàng năm là 6%. Mặc dù mục tiêu chính của gói vay của Chính phủ là dành cho nhà ở cho người thu nhập thấp, và nhà được chuyển đổi sang nhà ở cho người thu nhập thấp, Chính phủ mong muốn gói vay hỗ trợ này sẽ giúp tạo nên những hiệu ứng lan tỏa tích cực giúp phục hồi thị trường bất động sản nói chung và ngành vật liệu xây dựng nói riêng.
- **Xem xét và cải thiện các chính sách luật dành cho nhà đầu tư nước ngoài:** Động thái tích cực từ Chính phủ trong việc mở rộng 'sân chơi' dành cho nhà đầu tư nước ngoài được đón nhận như một dấu hiệu lạc quan cho nền kinh tế. Những thảo luận gần đây cho dự thảo luật sửa đổi bao gồm: Tăng mức sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong các công ty niêm yết từ 49% lên 60%; Nới lỏng các điều kiện đối với người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam; Một loại visa chung cho khách du lịch đi ba nước Việt Nam, Thái Lan và Cam-pu-chia.
- **Lãi suất huy động và cho vay giảm** với mức trần lãi suất huy động giảm xuống còn 7% đã kích thích những người đang có nhu cầu về nhà ở sớm ra quyết định. Đặc biệt lãi suất cho vay giảm khoảng 2 - 3% về mức 11 - 13% làm cho việc tiếp cận vốn vay dễ dàng hơn. Đây được xem là tín hiệu khả quan đối với những doanh nghiệp bất động sản đang có nhu cầu vay vốn để hoàn thiện các dự án còn dang dở như hiện nay.
- **FDI vào ngành bất động sản tăng mạnh trong năm 2012** cụ thể tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam đạt 13,01 tỷ USD, trong đó có 10,46 tỷ USD vốn được giải ngân. Điểm khác biệt trong năm 2012 là FDI vào ngành bất động sản tăng mạnh hơn so



với giai đoạn 2009 - 2011, đứng vị trí thứ 2 sau lĩnh vực công nghiệp chế biến chế tạo và chiếm 14,22% tổng vốn đầu tư đạt 1,85 tỷ USD.

- **Lượng kiều hối trong năm 2013 dự kiến có thể đạt khoảng 10.6 tỷ USD** tăng khoảng 6,5% so với năm 2012 giúp Việt Nam tiếp tục nằm trong top 10 nước nhận nhiều kiều hối nhất thế giới (theo báo cáo của Ngân hàng thế giới). Kiều hối chuyển về địa bàn Tp.HCM trong 9 tháng đầu năm 2013 đã đạt gần 3 tỷ USD, bằng 72,3% so với cả năm 2013. Thị trường kiều hối chủ yếu của Việt Nam vẫn đến từ Mỹ và châu Âu nhưng năm nay có phần tăng ở hai thị trường Trung Quốc và Hàn Quốc.
- **Về cơ cấu thị trường, năm 2013 là năm bùng nổ nguồn cung căn hộ ở phân khúc bình dân** sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp sẽ khốc liệt hơn, người mua sẽ có nhiều cơ hội và hàng hóa để lựa chọn. Chính vì thế, những doanh nghiệp có lợi thế về uy tín, sản phẩm chất lượng, năng lực tài chính,... mới đủ sức trụ vững trên thị trường.

9.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Với những định hướng nêu trên có thể thấy rằng thị trường bất động sản năm 2013 và những năm tiếp theo sẽ có nhiều cơ hội phục hồi và phát triển. Mục tiêu của An Phú trong giai đoạn 2013-2016 sắp tới sẽ hướng đến xây dựng hơn 1 triệu m² căn hộ với giá cả hợp lý. Lợi thế cạnh tranh của An Phú vẫn là quỹ đất lớn với chi phí thấp, có mối quan hệ thân thiết với các công ty xây dựng lớn và công ty cung cấp nguyên vật liệu xây dựng với giá thành thấp. Quy trình xây dựng và kinh doanh khép kín làm cho giá thành của An Phú thấp hơn nhiều so với mặt bằng trong ngành. Do vậy, mục tiêu cũng như chiến lược của Công ty hoàn toàn phù hợp với định hướng của Chính Phủ trong thời gian tới nhằm phát triển phân khúc căn hộ giá rẻ và vấn đề giải quyết lượng lớn hàng tồn kho và nợ xấu đang tồn đọng.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1 Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong Công ty

- ❖ Tổng số lao động của Công ty đến thời điểm 30/09/2013 là 44 người. Đây là số lao động gồm nhân viên văn phòng, cán bộ quản lý và cán bộ kỹ thuật chưa bao gồm số liệu công nhân, do đặc thù An Phú có mảng xây dựng, số lao động là công nhân mang tính thời vụ, thay đổi theo tiến độ triển khai các dự án.
- ❖ Cơ cấu trình độ lao động của An Phú tại thời điểm 30/9/2013:

TT	Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Đại học và trên đại học	24	55
2	Cao đẳng	5	11
3	Trung cấp và sơ cấp	15	34
	Tổng cộng	44	100

**10.2 Chế độ làm việc; chính sách tuyển dụng, đào tạo; bảo hộ lao động; lương thưởng, trợ cấp****❖ Chế độ làm việc**

- Công ty thực hiện chế độ làm việc 6 ngày/tuần và 8 giờ/ngày. Tuy nhiên, tùy theo điều kiện công việc đòi hỏi mà các đội có thể thay đổi thời giờ làm việc trong ngày cho phù hợp hoặc làm thêm giờ nhưng phải bảo đảm số giờ tiêu chuẩn của ngày làm việc do Công ty quy định.
- Nhân viên làm việc đủ 12 tháng sẽ được nghỉ phép 12, 14 hoặc 16 ngày/năm tùy theo điều kiện làm việc. Nếu chưa đủ 12 tháng thì số ngày nghỉ phép hàng năm được tính tương ứng với số tháng làm việc trong năm. Công ty sẽ tăng số ngày nghỉ phép dựa trên thời gian làm việc của nhân viên, cứ mỗi 5 năm làm việc sẽ được nghỉ thêm 1 ngày. Ngoài ra, hàng năm, tất cả nhân viên của Công ty đều được nghỉ lễ 8 ngày/năm. Nếu những ngày này trùng với những ngày nghỉ khác, thì nhân viên được nghỉ bù vào ngày tiếp theo.

❖ Chính sách tuyển dụng, đào tạo

- Tuyển dụng nhân sự mới theo quy trình được thiết lập để đảm bảo nhân viên mới có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và có tư cách đạo đức tốt, có nguyện vọng gắn bó lâu dài với Công ty. Trong dài hạn, Công ty ưu tiên nguồn nhân lực ở địa phương vì có tính ổn định và chất lượng khá cao. Công ty có chính sách đặc biệt ưu đãi những người địa phương có năng lực thực sự và có đạo đức tốt đang làm việc ở các thành phố lớn trở về làm việc cho Công ty tại TP. Pleiku.
- Công ty đảm bảo toàn bộ nhân viên được đào tạo để có đủ năng lực chuyên môn, thực hiện tốt công việc được giao. Việc đào tạo và huấn luyện các kỹ năng, chuyên môn cần thiết được thực hiện tại Công ty hoặc đào tạo các khóa học bên ngoài theo kế hoạch đào tạo của Công ty được lập từ đầu năm.
- Để thực hiện tốt công tác đào tạo, Công ty và người lao động thỏa thuận cam kết về nghĩa vụ và quyền lợi của hai bên trong quá trình học tập, khả năng công tác và thời gian phục vụ Công ty sau khi học tập.
- Chính sách an toàn lao động là một chính sách quan trọng hàng đầu. An Phú chú trọng huấn luyện an toàn lao động cho công nhân trước khi vào làm việc, trang bị bảo hộ lao động cho công nhân như quần áo, nón, giày, kính... đầy đủ, kịp thời theo tính chất công việc đòi hỏi

❖ Bảo hộ lao động

- Ban hành nội quy về an toàn lao động, vệ sinh môi trường, thường xuyên kiểm tra đánh giá công tác an toàn lao động tại các công trường. Công ty đã thành lập Hội đồng bảo hộ lao động để tổ chức thực hiện hệ thống bảo hộ lao động.

❖ Lương thưởng, trợ cấp

- Mỗi năm công ty xét tăng lương theo tiêu chí đánh giá kết quả làm việc, khả năng đóng góp của từng nhân viên

10.3 Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Chưa có

**11. Chính sách cổ tức**

- ❖ Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hàng năm do Hội đồng Quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:
 - Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.
 - Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ vốn góp.
 - Công ty không trả lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
 - Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.
 - Tùy theo tình hình thực tế, Hội đồng quản trị có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông vào giữa năm nếu Hội đồng quản trị xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.
- ❖ Giai đoạn hình thực tế, Hội đồng quản trị có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông vào giữa năm nếu Hội đồng quản trị xét thấy việc chi trả này phù hợp với

12. Tình hình tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm, Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam đồng.

12.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

- a. **Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
I. Vốn điều lệ	150.000.000.000	150.000.000.000	360.000.000.000
<i>Sử dụng vốn điều lệ</i>			
- Đầu tư tài sản cố định	24.416.715.584	18.529.044.066	13.495.862.403
- Đầu tư tài sản dài hạn khác	7.421.292.177	11.551.543.466	9.927.877.699
- Sử dụng làm vốn kinh doanh	118.161.992.239	119.919.412.468	336.576.259.898
II. Vốn kinh doanh	1.241.830.064.348	1.048.112.208.383	1.221.222.024.292
<i>Nguồn hình thành vốn kinh doanh</i>			
- Nợ phải trả	977.225.824.698	775.752.608.899	730.936.701.722
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	146.442.247.411	152.440.187.016	153.709.062.672
- Vốn điều lệ được sử dụng	118.161.992.239	119.919.412.468	336.576.259.898



Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
Sử dụng vốn kinh doanh			
- Tiền mặt	8.496.052.928	6.329.086.488	227.813.907.463
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	20.000.000.000	15.112.500.000	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn	1.052.018.984.823	936.273.951.168	895.734.390.149
- Hàng tồn kho	158.623.770.484	89.615.705.627	94.171.922.068
- Tài sản ngắn hạn khác	2.691.256.113	780.965.100	3.501.804.612

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012 và 9 tháng năm 2013 của An Phú

b. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để từ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo thông tư số 203/2009/QĐ-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính.

Tỷ lệ khấu hao hàng năm của các nhóm tài sản cố định như sau:

- ❖ Nhà cửa, vật kiến trúc : 7 năm
- ❖ Máy móc thiết bị : 3 - 8 năm
- ❖ Phương tiện vận tải : 7 - 10 năm
- ❖ Thiết bị dụng cụ quản lý : 5 - 7 năm

c. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân của CB-CNV Công ty trong năm 2012 là 6.714.917 đồng/người/tháng tăng 5% so với năm 2011. Đây là mức thu nhập trung bình so với mức lương bình quân của các doanh nghiệp khác cùng ngành trên cùng địa bàn.

d. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Việc thanh toán các khoản nợ đến hạn được thực hiện đúng hạn và đầy đủ, không có nợ quá hạn. Các khoản phải nộp được thực hiện theo đúng luật định.

e. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế TNDN theo các quy định của Nhà nước.

f. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần, theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Mức trích lập cụ thể theo từng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị.

**Bảng 11:** Tình hình trích lập quỹ của Công ty qua các năm

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
1	Quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-
2	Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-
3	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(319.241.819)	(645.011.429)	(715.961.429)

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012 và 9 tháng năm 2013 của An Phú

g. Tổng dư nợ vayTại thời điểm 30/09/2013, tổng số dư nợ vay của Công ty là **123.000.000.000 đồng**, trong đó

- Vay và nợ ngắn hạn : 123.000.000.000 đồng
- Vay và nợ dài hạn : 0 đồng
- Nợ quá hạn ngắn hạn : 0 đồng
- Nợ quá hạn trung và dài hạn : 0 đồng

Bảng 12: Số dư các khoản vay tại thời điểm 30/09/2013

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên Ngân hàng	Dư nợ vay tại 30/09/2013
I	VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN	123.000.000.000
	Vay ngân hàng	123.000.000.000
	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Gia Lai (*)	123.000.000.000
II	VAY VÀ NỢ DÀI HẠN	-

Nguồn: BCTC 9 tháng năm 2013 của An Phú

(*) Số dư cuối kỳ của khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 165/13/NHNT ngày 25 tháng 06 năm 2013, cụ thể:

- ✓ Hạn mức : 200.000.000.000 đồng
- ✓ Thời hạn vay : 12 tháng kể từ thời điểm rút vốn
- ✓ Mục đích vay : Thanh toán chi phí thi công xây dựng công trình, căn hộ, chung cư cao cấp, cung cấp lắp hệ thống thiết bị, ...
- ✓ Lãi suất : Xác định ghi trên giấy chứng nhận nợ tại thời điểm rút vốn
- ✓ Đảm bảo tiền vay : Bằng tài sản và khả năng tài chính của Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai theo Chứng thư bảo lãnh số 0813/HAGL.BL-BĐS.AP ngày 15 tháng 08 năm 2013. Cụ thể, phạm vi bảo lãnh: 200.000.000.000 đồng và toàn bộ các khoản lãi, khoản phạt, phí khác phát sinh; thời hạn bảo lãnh: có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú trả hết nợ.

**h. Tình hình công nợ**

- Các khoản phải thu

Bảng 13: Chi tiết các khoản phải thu của An Phú

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
1	Phải thu khách hàng	695.965	709.434	410.195
2	Trả trước người bán	290.725	184.064	102.083
3	Phải thu khác	65.329	42.775	383.457
Tổng cộng		1.052.019	936.274	895.734

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012 và 9 tháng năm 2013 của An Phú

- Các khoản phải trả

Bảng 14: Chi tiết các khoản phải trả của An Phú

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
I	Nợ ngắn hạn	977.097	775.624	730.937
1	Vay ngắn hạn	531.338	298.764	123.000
2	Phải trả người bán	20.962	34.127	94.062
3	Người mua trả tiền trước	-	258.329	371.720
4	Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	25.403	28.786	-
5	Phải trả người lao động	-	333	91
6	Chi phí phải trả	26.581	12.544	6.099
7	Phải trả khác	349.208	110.250	103.545
8	Dự phòng các khoản phải trả ngắn hạn	23.925	33.136	33.136
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(319)	(645)	(716)
II	Nợ dài hạn	128	128	-
1	Dự phòng trợ cấp thôi việc	128	128	-
Tổng cộng		977.226	775.753	730.937

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012 và 9 tháng năm 2013 của An Phú

**12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu****Bảng 15: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của của An Phú**

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	2011	2012	9 tháng năm 2013
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,27	1,35	1,67
	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,11	1,24	1,54
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,77	0,72	0,59
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	3,30	2,56	1,42
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	4,38	4,32	0,93
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,47	0,63	0,08
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	13,11%	0,89%	1,30%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	26,22%	1,98%	0,25%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	6,10%	0,56%	0,10%
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	16,79%	2,73%	-0,08%
	Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng/cổ phiếu	5.273	400	81

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012 và 9 tháng năm 2013 của An Phú

Khả năng thanh toán: Tuy hoạt động kinh doanh của toàn ngành trong năm 2012 và 9 tháng đầu năm 2013 gặp khá nhiều khó khăn nhưng An Phú vẫn đảm bảo được khả năng thanh toán ngắn hạn luôn ở mức an toàn, cụ thể hệ số thanh toán ngắn hạn được cải thiện từ 1,27 lên 1,67 lần và hệ số thanh toán nhanh từ 1,11 lên 1,54 lần do An Phú tiến hành nghiệm thu công trình thi công làm giảm lượng hàng tồn kho để thanh toán các khoản vay ngắn hạn.

Cơ cấu vốn của An Phú được đánh giá khá tốt đặc biệt trong năm 2013, các chỉ số nợ/tổng tài sản và nợ/vốn chủ sở hữu đều giảm qua các năm chủ yếu do tốc độ tăng của nợ thấp hơn nhiều tốc độ tăng tài sản và vốn chủ sở hữu. Số dư nợ vay bình quân trong năm không biến động nhiều, ngoài ra Công ty còn có thêm nguồn vốn tài trợ cho các dự án xây dựng từ khoản



người mua trả tiền trước, chiếm 33,30% năm 2012 và 50,86% 9 tháng 2013 trong tổng nợ phải trả.

Năng lực hoạt động: Tỷ lệ doanh thu trên tổng tài sản của An Phú tăng tích cực trong năm 2012 chủ yếu do tổng tài sản của Công ty giảm hơn 233 tỷ đồng (nhờ giảm nợ vay ngắn hạn) trong khi doanh thu thuần năm 2012 tiếp tục duy trì được đà tăng trưởng với mức tăng 14,11%. Vòng quay hàng tồn kho trong 2 năm 2011 và 2012 luôn đạt hơn 4 vòng, trên mức trung bình ngành.

Khả năng sinh lời: Các chỉ số về khả năng sinh lời trong năm 2011 đều rất tích cực, trong đó ROE đạt đến 26,22%, lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần cũng đạt 13,11%, mức khá cao đối với công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Tuy nhiên, với những khó khăn chung của nền kinh tế, đặc biệt là sự trầm lắng kéo dài của thị trường bất động sản và thị trường xây dựng trong năm 2012 cũng như 9 tháng trong năm 2013, mặc dù doanh thu vẫn có sự tăng trưởng song lợi nhuận sau thuế mà An Phú đạt được khá thấp (chi phí đầu vào, chi phí lãi vay đều tăng mạnh), các chỉ số về khả năng sinh lời do vậy cũng ở mức thấp.

13. Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc; Ban kiểm soát; Kế toán trưởng

13.1 Danh sách

Bảng 16: Danh sách HĐQT, BGD, BKS và Kế toán trưởng

TT	Họ tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
I	Hội đồng Quản trị (HĐQT)			
1	Lê Hùng	Chủ tịch	1956	020000222
2	Trà Văn Hàn	Phó Chủ tịch	1960	230001990
3	Nguyễn Văn Tồn	Thành viên	1976	023170120
4	Kiều Ngọc Hoa	Thành viên	1984	025699502
II	Ban Giám đốc			
1	Nguyễn Văn Tồn	Giám đốc	1976	023170120
2	Đoàn Thị Nguyên Thảo	Phó Giám đốc	1979	025668636
3	Kiều Ngọc Hoa	Phó Giám đốc	1984	025699502
III	Ban kiểm soát (BKS)			
1	Trương Thị Thanh Thủy	Trưởng ban	1981	023266946
2	Trương Thị Kim Ánh	Phó ban	1978	024355306
3	Phạm Đại Anh Tuấn	Thành viên	1987	024178704
IV	Kế toán trưởng			
	Đoàn Thị Nguyên Thảo	Kế toán trưởng	1979	025668636

13.2 Sơ yếu lý lịch

a. Hội Đồng Quản Trị

Ông Lê Hùng – Chủ tịch HĐQT

Họ và tên : **Lê Hùng**

Chức vụ hiện tại : Chủ tịch HĐQT

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Các công tác đã trải qua :

- Từ năm 2013 đến nay công tác tại CTCP Đầu tư Bất động sản An Phú
- Từ năm 2005 đến năm 2012 công tác tại CTCP Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh
- Từ năm 2000 đến năm 2005 công tác tại Công ty TNHH Hùng Thịnh
- Từ năm 1990 đến năm 1998 công tác tại Công ty TNHH Huỳnh Đệ

Bằng cấp : Cử nhân

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu tại Công ty An Phú: Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan: Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác : sở hữu 600.012 cổ phần CTCP Hoàng Anh Gia Lai, chiếm 0,11% vốn điều lệ

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có

Ông Trà Văn Hàn – Phó Chủ tịch HĐQT

Họ và tên : **Trà Văn Hàn**

Chức vụ hiện tại : Phó Chủ tịch HĐQT

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Các công tác đã trải qua :

- Từ năm 2013 đến nay: công tác tại CTCP Đầu tư Bất động sản An Phú
- Từ năm 1990 đến năm 2012: công tác tại CTCP Hoàng Anh Gia Lai
- Từ năm 1988 đến năm 1999: công tác tại Công ty Lâm Đặc Sản tỉnh Gia Lai
- Từ năm 1977 đến năm 1987: công tác tại Công ty ăn uống công cộng và khách sạn tỉnh Gia Lai

Bằng cấp : Trung cấp kinh tế

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu tại Công ty An Phú: Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan: Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác : 1.238.544 cổ phần CTCP Hoàng Anh Gia Lai, chiếm 0,23% vốn điều lệ

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có

**Ông Nguyễn Văn Tồn – Thành viên HĐQT**Họ và tên : **Nguyễn Văn Tồn**

Chức vụ hiện tại : Thành viên HĐQT

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Các công tác đã trải qua

- Từ năm 2013 đến nay: công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú
- Từ năm 2006 đến 2012: công tác tại Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai
- Từ năm 1999 đến năm 2006: Kiểm toán viên Công ty kiểm toán A&C

Bằng cấp : Cử nhân kinh tế

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu tại Công ty An Phú: Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan : Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác : sở hữu 17.834 cổ phần CTCP Hoàng Anh Gia Lai, chiếm 0,003% vốn điều lệ

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có

Bà Kiều Ngọc Hoa – Thành viên HĐQTHọ và tên : **Kiều Ngọc Hoa**

Chức vụ hiện tại : Thành viên HĐQT

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Giám đốc Công ty CP Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh

Các công tác đã trải qua:

- Chuyên viên luật Văn phòng luật sư Hồ Minh Hiệp;
- Trưởng phòng Pháp chế Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh

Bằng cấp chuyên môn: Luật Sư

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu tại Công ty An Phú: 15.000 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ

- Sở hữu cá nhân: 15.000 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu: 0

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan: Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác : 8.901 cổ phần CTCP Hoàng Anh Gia Lai, chiếm 0,001% vốn điều lệ

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có

b. Ban Giám đốc**Ông Nguyễn Văn Tồn – Giám đốc**

Thông tin xem tại mục V.13.2.a Bản cáo bạch này

Bà Đoàn Thị Nguyên Thảo – Phó Giám đốc

Họ và tên : **Đoàn Thị Nguyên Thảo**

Chức vụ hiện tại : Phó Giám đốc

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Kế toán trưởng Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thanh Bình
- Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Đông Nam
- Kế toán trưởng CTCP Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh

Các công tác đã trải qua : ...

- Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh
- Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản Hoàng Anh

Bằng cấp : Cử nhân kinh tế và Cử nhân quản trị kinh doanh

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu tại An Phú: Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan : Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác : 182.094 Cổ phiếu HAG

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có

Bà Kiều Ngọc Hoa – Phó Giám đốc

Thông tin xem tại mục V.13.2.a Bản cáo bạch này

c. Ban Kiểm soát**Bà Trương Thị Thanh Thủy – Trưởng BKS**

Họ và tên : **Trương Thị Thanh Thủy**

Chức vụ hiện tại : Trưởng BKS

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Các công tác đã trải qua :

- Từ 10/2013 đến nay: Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú.
- Từ 2010 - 09/2013 : Công tác tại CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh,
- Từ 2005 - 2010 : Công tác tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C),

Bằng cấp : Cử nhân kinh tế

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu tại An Phú: Không có



Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan : Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác : Không có

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có

Bà Trương Thị Kim Ánh – Phó BKS

Họ và tên : **Trương Thị Kim Ánh**

Chức vụ hiện tại : Phó BKS

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Các công tác đã trải qua :

- Từ 2000 - 2007 : Kế toán trưởng Chi nhánh CTCP HAGL - Nhà máy gỗ Hoàng Anh Sài Gòn;
- Từ 2008 - nay : Kế toán trưởng CTCP Phú Hoàng Anh.

Bằng cấp : Cử nhân kinh tế

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu tại Công ty An Phú: Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan : Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác : 88.262 cổ phần CTCP Hoàng Anh Gia Lai, chiếm 0,012% vốn điều lệ

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có

Ông Phạm Đại Anh Tuấn – Thành viên BKS

Họ và tên : **Phạm Đại Anh Tuấn**

Chức vụ hiện tại : Thành viên BKS

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Các công tác đã trải qua :

- Từ tháng 10/2013 đến nay: Làm việc tại CTCP Đầu tư Bất động sản An Phú
- Từ tháng 3/2013 đến tháng 9/2013: Làm việc tại CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh
- Từ tháng 9/2009 đến tháng 2/2013: Công tác tại Thành Đoàn TP. Hồ Chí Minh, Hội Sinh viên TP. Hồ Chí Minh

Bằng cấp : Cử nhân Luật

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu: Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người liên quan : Không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác : Không có

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có



Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành : Không có

d. Kế toán trưởng

Bà Đoàn Thi Nguyên Thảo – Kế toán trưởng

Thông tin xem tại mục V.13.2.b Bản cáo bạch này

14. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

Bảng 17: Tài sản của An Phú vào thời điểm 31/12/2012

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Loại tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	40.703	(22.174)	18.529
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	150	(74)	77
2	Máy móc và thiết bị	36.067	(19.903)	16.163
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.119	(1.525)	1.594
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	1.368	(673)	695
II	Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
III	Tài sản cố định vô hình	-	-	-
Tổng cộng		40.703	(22.174)	18.529

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012 của An Phú

Bảng 18: Tài sản của An Phú vào thời điểm 30/09/2013

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Loại tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	39.321	(25.825)	13.496
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	150	(90)	60
2	Máy móc và thiết bị	35.785	(24.012)	11.773
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.035	(1.019)	1.016
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	1.350	(704)	646
II	Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
III	Tài sản cố định vô hình	-	-	-
Tổng cộng		39.321	(25.825)	13.496

Nguồn: BCTC kiểm toán 9 tháng năm 2013 của An Phú

**15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức các năm tiếp theo****❖ Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Dựa vào những hợp đồng xây dựng đã được ký kết và kế hoạch triển khai các dự án bất động sản nhận chuyển nhượng từ CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh trong chiến lược tái cấu trúc ngành bất động sản của Tập đoàn Hoàng Anh Gia Lai, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú đã đề ra kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm 2013 và 2014 với những chỉ tiêu cụ thể như sau:

Bảng 19: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2013 - 2014*Đơn vị tính: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Dự kiến năm 2013		Dự kiến năm 2014	
			Giá trị	(+/-) so với 2012	Giá trị	(+/-) so với 2013
1	Doanh thu thuần	676.438	1.039.480	53,7%	887.124	-14,7%
2	Lợi nhuận sau thuế	5.998	65.835	997,6%	45.154	-31,4%
3	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,9%	6,3%	614,3%	5,1%	-19,6%
4	Lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ	5.998	65.475	991,6%	38.788	-40,8%
5	Tổng cộng Vốn chủ sở hữu	302.440	577.915	91,1%	616.703	6,7%
6	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2,0%	11,3%	471,3%	6,3%	-44,5%
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	400	2.976	644,3%	1,077	-63,8%
8	Cổ tức	-	-		-	

Nguồn: Kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2013 - 2014 của An Phú

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2011, Công ty đã thay đổi phương thức hạch toán doanh thu bán căn hộ, từ phương pháp hạch toán phần giá trị căn hộ đã bán theo tiến độ xây dựng sang hạch toán toàn phần. Theo phương pháp hạch toán mới, Công ty sẽ không ghi nhận doanh thu các căn hộ đã bán cho tới khi hoàn thiện và bàn giao sản phẩm.

Doanh thu năm 2013 dự kiến sẽ tăng mạnh so với năm 2012 đạt hơn 1.039 tỷ đồng, sau khi thực hiện chuyển nhượng các công ty con sở hữu các dự án bất động sản tại Việt Nam, công ty cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản, công ty xây dựng và công ty kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng từ Công ty cổ phần Phát triển Nhà Hoàng Anh và Tập đoàn Hoàng Anh Gia Lai. Theo đó, kể từ cuối năm 2013 An Phú sẽ gia tăng doanh thu nhờ vào những lĩnh vực kinh doanh mới bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản, dịch vụ quản lý căn hộ và bán hàng hóa ngoài hoạt động truyền thống của Công ty là xây dựng, thi công công trình.



Doanh thu giảm nhẹ trong năm 2014 do không có nhiều dự án hoàn thành xây dựng để ghi nhận doanh thu khi chỉ ghi nhận 40% doanh thu từ dự án Phú Hoàng Anh giai đoạn 2.

Công ty không có kế hoạch chi trả cổ tức trong các năm tới nhằm tập trung nguồn vốn để phát triển các dự án.

❖ **Căn cứ để đạt được kế hoạch**

Chi tiết kế hoạch doanh thu năm 2013:

Khoản mục doanh thu	Giá trị (ngàn đồng)	Chú thích
Đất nền	550.418.750	Ghi nhận toàn bộ doanh thu từ dự án đất nền Minh Tuấn với tổng diện tích bán 44.034m ² , giá bán trung bình 12,5 triệu đồng/m ²
Căn hộ	175.200.000	Ghi nhận toàn bộ doanh thu từ dự án Khu căn hộ và TTTM Tây Nguyên Plaza tại Cần Thơ với diện tích kinh doanh 29.200 m ² bao gồm 216 căn hộ, giá bán trung bình 6 triệu đồng/m ²
Xây dựng	243.209.049	Doanh thu theo tiến độ xây dựng tại dự án Thanh Bình
Khác	70.652.145	Doanh thu dịch vụ quản lý căn hộ (từ Công ty Hoàng Anh Viễn Đông và Công ty Dịch vụ Quản lý Bất động sản Hoàng Anh) và kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng (Công ty Hoàng Thơ).
Tổng cộng	1.039.479.944	

Mặc dù kết quả hoạt động kinh doanh của An Phú 9 tháng đầu năm 2013 ở mức khá thấp với doanh thu thuần chỉ đạt gần 98 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 1,3 tỷ đồng (đến từ hoạt động xây dựng), khá thấp so với kế hoạch đặt ra cho cả năm 2013 (sau khi đã hợp nhất các con ty con được nhận chuyển nhượng từ đợt tái cấu trúc Tập đoàn vào tháng 10 năm 2013). Tuy nhiên kết quả hoạt động từ nay đến cuối năm sẽ khả quan hơn do doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động xây dựng chủ yếu được ghi nhận vào quý cuối năm, ngoài ra sau khi nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản từ CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh, An Phú sẽ được ghi nhận doanh thu lợi nhuận từ một số dự án đã hoàn thành bao gồm toàn bộ dự án đất nền Minh Tuấn và dự án căn hộ của Hoàng Anh Mê Kông tại Cần Thơ, cùng với đó là doanh thu tăng thêm từ hoạt động quản lý căn hộ và hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng.

Căn cứ để đạt được kế hoạch giai đoạn 2013 – 2014:

- An Phú là Công ty đã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, sau khi tiếp nhận các công ty con chuyên về lĩnh vực bất động sản từ CTCP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh, An Phú được kế thừa kinh nghiệm, thương hiệu cũng như thế mạnh mà không nhiều công ty bất động sản trên thị trường có được. Những thế mạnh đó bao gồm: Quý đất rẻ và rộng, vị trí thuận lợi và tập trung chủ yếu tại Tp.HCM, thương hiệu được nhiều người tiêu dùng nhận biết và tin tưởng, chi phí xây dựng thấp do tự xây



dựng và tự cung cấp một số nguyên liệu đầu vào. Nhờ vào các yếu tố thuận lợi trên, chính sách giá bán của An Phú rất cạnh tranh so với các đối thủ, phù hợp với chiến lược mà An Phú đang hướng tới là tập trung phát triển và chào bán căn hộ bình dân, phân khúc có nhu cầu thực sự tương đối lớn trong bối cảnh nền kinh tế hiện nay.

- Mặt khác, thị trường bất động sản Việt Nam sau một thời gian dài trầm lắng, liên tục giảm giá đã có dấu hiệu phục hồi trở lại, sức mua đã được cải thiện nhẹ, đặc biệt là tại các dự án căn hộ có giá trung bình với chất lượng tốt – phân khúc mà An Phú đang tập trung phát triển.
- Với những lợi thế và cơ hội trên, An Phú tự tin sẽ hoàn thành được kế hoạch đề ra cho giai đoạn 2013 - 2015

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn đã thu thập thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú cũng như xem xét lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Đồng thời, dựa trên kết quả kinh doanh trong các năm vừa qua, năng lực của Công ty và tình hình nền kinh tế trong thời gian gần đây, chúng tôi nhận thấy kế hoạch lợi nhuận và cổ tức mà Công ty đưa ra là có tính khả thi nếu không có những biến động ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của doanh nghiệp (do đặc thù của lĩnh vực hoạt động, kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành). Chúng tôi cũng cho rằng, việc An Phú có chiến lược không chi trả cổ tức và giữ lại lợi nhuận để tái đầu tư là hợp lý, như thế sẽ đảm bảo được nguồn lợi nhuận giữ lại và duy trì được tốc độ tăng trưởng trong tương lai.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất): Không có

18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán: Không có

VI. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Tên cổ phiếu chào bán

- ❖ Tên cổ phiếu chào bán: **Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú**

2. Loại cổ phiếu

- ❖ Loại cổ phiếu: **Cổ phiếu phổ thông**

3. Mệnh giá

- ❖ Mệnh giá cổ phiếu: **10.000 đồng/cổ phiếu**

4. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

- ❖ Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: **32.957.385 cổ phiếu**

Đây là số lượng Cổ phiếu An Phú mà Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu của HAGL theo phương pháp thực hiện quyền mua cổ phiếu, với tỉ lệ thực hiện quyền là **10.000:458** (tương đương 4,58%), nghĩa là mỗi cổ đông HAGL sở hữu 01 Cổ phiếu HAG sẽ được hưởng 01 quyền mua, 10.000 quyền mua sẽ được mua 458 Cổ phiếu An Phú. Quyền mua Cổ phiếu An Phú sẽ được phân phối theo danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua. Số Cổ phiếu An Phú chào bán cho cổ đông hiện hữu HAGL sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

5. Giá chào bán

- ❖ Giá chào bán: **10.000 đồng/cổ phiếu**

6. Phương pháp tính giá

- ❖ Giá chào bán Cổ phiếu An Phú cho Cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai đã được Đại hội đồng Cổ đông HAGL thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản số 0910/13/NQĐHĐCĐ-HAGL ngày 9 tháng 10 năm 2013 là: **10.000 đồng/cổ phiếu**

- ❖ Giá trị sổ sách 01 (một) Cổ phiếu An Phú tại thời điểm 30/9/2013 là:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị sổ sách} \\ \text{1 cổ phiếu} \end{array} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{513.709.062.672}{36.000.000} = \mathbf{14.270 \text{ đồng/cổ phiếu}}$$

- ❖ Cổ đông hiện hữu của HAGL sẽ được hưởng quyền mua Cổ phiếu An Phú ở mức giá **10.000 đồng/cổ phiếu**, đây là mức giá tương đối thấp so với giá trị sổ sách tại thời điểm 30/09/2013.



7. Phương thức phân phối

Phương thức phân phối: theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu, cụ thể như sau:

❖ **Phân phối và thông báo cho cổ đông HAGL về việc sở hữu quyền mua**

Tại ngày chốt danh sách cổ đông HAGL để thực hiện quyền mua, cổ đông sở hữu 01 Cổ phiếu HAG sẽ được hưởng 01 quyền mua, 10.000 quyền mua sẽ được mua 458 Cổ phiếu An Phú. Quyền mua sẽ được phân phối theo danh sách cổ đông HAGL tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua. Số Cổ phiếu An Phú chào bán cho cổ đông hiện hữu HAGL sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị để đảm bảo tổng số lượng Cổ phiếu An Phú phân phối không vượt quá tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông HAGL để thực hiện quyền mua, cổ đông A sở hữu 11.000 Cổ phiếu HAG tương ứng với 11.000 quyền mua, số Cổ phiếu An Phú mà cổ đông A này được quyền mua là $11.000 \times 4,58 = 503,8$ cổ phiếu, được làm tròn là 503 Cổ phiếu An Phú

Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai sẽ phối hợp với Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam ("VSD") phân phối và thông báo quyền mua cho các cổ đông HAGL thông qua các Công ty Chứng khoán ("CTCK") – Thành viên lưu ký của VSD.

Trường hợp cổ đông HAGL chưa lưu ký, Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông.

❖ **Chuyển nhượng quyền mua**

Trong thời hạn đăng ký mua, cổ đông HAGL sở hữu quyền mua được phép chuyển nhượng quyền nếu có nhu cầu, việc chuyển nhượng quyền mua kết thúc trước 10 ngày kể từ ngày hết hạn đăng ký mua Cổ phiếu An Phú

Đối với cổ đông HAGL đã lưu ký

Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền mua và thực hiện tại CTCK nơi cổ đông HAGL mở tài khoản giao dịch, với thủ tục cụ thể như sau:

- i. Việc chuyển nhượng quyền mua được thực hiện tại CTCK bên chuyển nhượng mở tài khoản lưu ký. CTCK bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm kiểm tra tính chính xác về thông tin chuyển nhượng quyền mua của các bên. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng chưa mở tài khoản thì phải mở tài khoản tại một CTCK.
- ii. Việc xác nhận chuyển nhượng quyền mua cho các cổ đông HAGL do VSD thực hiện.
- iii. Trong vòng 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu chuyển nhượng quyền mua, CTCK bên chuyển nhượng phải nhập giao dịch chuyển nhượng quyền mua qua cổng giao tiếp điện tử và gửi đến VSD các chứng từ sau:
 - Giấy đề nghị chuyển nhượng quyền mua chứng khoán
 - Tài liệu chứng minh đã công bố thông tin tại trang web của các Sở giao dịch chứng khoán (nếu có) về việc chuyển nhượng quyền mua của các đối tượng thuộc diện phải công bố thông tin theo quy định.
 - Tài liệu liên quan khác (nếu có).
- iv. Trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền mua đầy đủ và hợp lệ, VSD xác nhận vào Giấy đề nghị chuyển nhượng quyền mua và gửi cho CTCK liên quan.



Đối với cổ đông HAGL chưa lưu ký:

Cổ đông thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền mua tại Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai - Phòng kế toán - Số 15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai.

❖ **Đăng ký thực hiện quyền mua**

Cổ đông HAGL sau khi nhận được thông báo về quyền mua, đăng ký thực hiện quyền mua tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch (*đối với cổ đông đã lưu ký*) hoặc tại Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai - Phòng kế toán - Số 15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai (*đối với cổ đông chưa lưu ký*).

Hết thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

Số Cổ phiếu An Phú ưu tiên chào bán theo tỷ lệ, đối với số Cổ phiếu An Phú lẻ còn lại do làm tròn số và số Cổ phiếu An Phú không bán hết, HĐQT HAGL đã ủy quyền cho HĐQT Tập đoàn quyết định đối tượng chào bán, với giá chào bán theo nguyên tắc bằng với giá chào bán cho cổ đông hiện hữu HAGL là 10.000 đồng/cổ phiếu.

8. Thời gian phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu được thực hiện sau khi UBCK cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng ("Giấy chứng nhận"). Thời gian phân phối dự kiến trước quý I/2014.

Lịch trình phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến như sau:

Bảng 20: Lịch trình phân phối cổ phiếu

Ngày D là ngày theo lịch

Bước	Công việc	Thời gian thực hiện
1 (i)	HAGL nhận được Giấy chứng nhận chào bán ra công chúng Cổ phiếu An Phú do UBCK cấp	D
2 (ii)	Công bố thông tin về đợt chào bán	D+1 - D+12
3 (iii)	Gửi hồ sơ đến VSD, thông báo về việc thực hiện quyền mua cho cổ đông HAGL gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian chuyển nhượng quyền, thời gian đăng ký mua, ... <i>(Trong trường hợp này, ngày đăng ký cuối cùng dự kiến là: D+17)</i>	D+1 - D+3
4 (iv)	Nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền mua	D+20 - D+22
5 (v)	Cổ đông HAGL nhận được Thông báo về việc sở hữu quyền mua (<i>số lượng Cổ phiếu An Phú mà cổ đông được quyền mua tương ứng với tỷ lệ sở hữu Cổ phiếu HAG tại ngày chốt danh sách thực hiện quyền</i>)	D+29 - D+31
6 (vi)	Chuyển nhượng quyền mua	D+30 - D+42
7 (vii)	Đăng ký và nộp tiền mua Cổ phiếu An Phú	D+30 - D+52
8 (viii)	VSD gửi danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký thực hiện quyền mua	D+53 - D+64
9 (ix)	HĐQT phân phối đối với số cổ phiếu An Phú lẻ còn lại do làm tròn số và số cổ phiếu An Phú không bán hết	D+64 - D+70
10 (x)	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCK	D+70 - D+80

- (i) Bước 1: Ngày D là ngày theo lịch (*không phải ngày làm việc*)
- (ii) Bước 2: công bố thông tin trong vòng 7 ngày làm việc, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán có hiệu lực
- (iii) Bước 3: theo quy định, gửi hồ sơ thông báo thực hiện quyền đầy đủ, hợp lệ tới VSD chậm nhất 10 ngày làm việc trước ngày đăng ký cuối cùng (“ngày đăng ký cuối cùng” là ngày làm việc do Công ty ấn định để xác định Danh sách người sở hữu cổ phiếu HAG được hưởng quyền mua (“danh sách”).
Dự kiến, ngày D+17 là ngày đăng ký cuối cùng)
- (iv) Bước 4: theo quy định, trong vòng 3 ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, VSD gửi Công ty danh sách
- (v) Bước 5: theo quy định, trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, CTCK gửi cổ đông HAG thông báo
- (vi) Bước 6: theo quy định tại mục VI.7 Chuyển nhượng quyền mua. Việc chuyển nhượng quyền mua kết thúc trước 10 ngày kể từ ngày hết hạn đăng ký mua.
- (vii) Bước 7: theo quy định, thời hạn đăng ký mua (kể từ khi cổ đông nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua) tối thiểu là 20 ngày.
- (viii) Bước 8: theo quy định, trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn đăng ký mua.
- (ix) Bước 9: dự kiến thời gian để HĐQT hoàn tất việc phân phối cổ phiếu còn lại khoảng 1 tuần
- (x) Bước 10: theo quy định, trong vòng 10 ngày kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán

Trên đây là lịch trình phân phối cổ phiếu An Phú dự kiến cho nhà đầu tư, tuy nhiên, tùy tình hình thị trường, HĐQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn; đảm bảo lợi ích cao nhất cho Cổ đông HAGL; và đảm bảo việc chào bán được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.

Lịch trình phân phối cổ phiếu chính thức sẽ được công bố chi tiết khi HAGL được UBCK cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

9. Đăng ký mua cổ phiếu

- ❖ Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu: Theo quy định tối thiểu là 20 ngày. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCK cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.
- ❖ Số lượng cổ phiếu đăng ký mua: Là số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu lẻ còn lại do làm tròn số và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.
- ❖ Phương thức thanh toán: Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản (*đối với cổ đông đã lưu ký*) hoặc tại Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai - Phòng kế toán - Số 15 Trường Chinh, Phường Phù Đổng, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai (*đối với cổ đông chưa lưu ký*).
- ❖ Chuyển giao cổ phiếu: Toàn bộ số lượng cổ phiếu An Phú chào bán thành công sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú cấp Giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu cho người mua.
- ❖ Quyền lợi người mua cổ phiếu: Cổ phiếu phát hành trong đợt chào bán này là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.

- ❖ Phương thức thực hiện quyền: Đây là trường hợp Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai thực hiện chào bán cổ phiếu An Phú mà HAGL đang nắm giữ cho tất cả cổ đông của HAGL theo tỷ lệ cổ phần hiện có của các cổ đông này tại HAGL.

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua, thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phiếu) theo hướng dẫn tại mục VI.7, VI.8 và VI.9 của Bản cáo bạch này.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- ❖ Điều lệ Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài, Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua cổ phần của Công ty theo quy định tại Luật Đầu Tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- ❖ Tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó quy định nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- ❖ Quyền mua của cổ đông HAGL được chuyển nhượng 01 (một) lần. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng cho người khác.
- ❖ Số lượng cổ phiếu An Phú chào bán cho cổ đông hiện hữu HAGL trong đợt chào bán này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày hoàn tất việc phân phối.

12. Các loại thuế liên quan

12.1 Đối với Công ty

a. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 122/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 124/2008/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; mức thuế suất TNDN hàng năm áp dụng cho Công ty là 25% trên lợi nhuận thu được (áp dụng từ năm tài chính 2009).

b. Thuế giá trị gia tăng (VAT):

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

**12.2 Đối với nhà đầu tư****a. Đối với nhà đầu tư cá nhân**

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Đối với nhà đầu tư trong nước: thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại *tiết a điểm 2,2,2 mục II Phần B Thông tư 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNCN và cá nhân chuyển nhượng* vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng từng lần, cuối năm cá nhân thực hiện quyết toán thuế.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

- Thu nhập từ cổ tức:

Cũng theo *Thông tư số 84/2008/TT-BTC*, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

b. Đối với nhà đầu tư tổ chức

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Tổ chức trong nước: Theo quy định *Thông tư 130/2008/TT-BTC* thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 25%.

Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế theo hướng dẫn tại *Thông tư số 134/2008/TT-BTC ngày 31/12/2008*.

- Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại *Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008*.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu An Phú sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa của Công ty:

- ♦ Tên người thụ hưởng : Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai
- ♦ Số tài khoản : 580.10.00.079520.7
- ♦ Mở tại Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Bình Định



VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích của việc chào bán cổ phiếu An Phú này nằm trong kế hoạch tái cấu trúc lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai đã được Đại hội đồng cổ đông HAGL thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản tại Nghị quyết số 0910/13/NQĐHĐCĐ-HAGL ngày 9 tháng 10 năm 2013.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán

1.1 Tổ chức chào bán

CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀNG ANH GIA LAI

Trụ sở chính: 15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai

Điện thoại: (84.59) 2 222 249 Fax: (84.59) 2 222 247

Email: contact@hagl.com.vn Website: www.hagl.com.vn

1.2 Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ

Trụ sở chính: 15 Trường Chinh, Phường Phù Đồng, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai

Điện thoại: (84.59) 2 225 789 Fax: (84.59) 2 225 788

1.3 Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – TƯ VẤN ĐẤT VIỆT

Địa chỉ: 2 Huỳnh Khương Ninh, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3910 5401 Fax: (84.8) 3910 5402

Email: vietland@vietlandaudit.com.vn

1.4 Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3824 2897 Fax: (84.8) 3824 2997

Email: ssi@ssi.com.vn Website: www.ssi.com.vn

2. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (“SSI”) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

- Mục đích của đợt chào bán lần này nhằm tái cơ cấu lại lĩnh vực bất động sản của Tập đoàn Hoàng Anh Gia Lai, theo đó những dự án thuộc dòng sản phẩm trung bình và thấp



sẽ được An Phú phụ trách và phát triển sao cho phù hợp với nhu cầu hiện tại của thị trường.

- Khối lượng chào bán đợt này là 32.957.385 cổ phiếu tương đương 91,55% vốn điều lệ hiện tại của An Phú. Giá chào bán cổ phiếu An Phú bằng mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu. Đối tượng được mua cổ phiếu An Phú là tất cả các cổ đông hiện hữu của HAGL, các cổ đông này đồng thời được nhận cổ tức HAGL năm 2012 bằng tiền với tỷ lệ 5%/mệnh giá. Do đó, khá thuận lợi cho các cổ đông HAGL khi quyết định thực hiện quyền mua.

Với những nhận định trên, chúng tôi – Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn cho rằng đợt chào bán 32.957.385 cổ phiếu An Phú cho cổ đông hiện hữu của HAGL phù hợp với định hướng và kế hoạch phát triển của Tập đoàn HAGL đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

3. Đại lý phát hành

Công ty sẽ phối hợp với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (“VSD”) phân phối và thông báo quyền mua cổ phiếu An Phú cho các cổ đông HAGL thông qua các Công ty Chứng khoán (“CTCK”) – Thành viên lưu ký của VSD. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông HAGL.

4. Các khoản phí và điều kiện kèm theo

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, nộp tiền mua cổ phiếu tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch (*đối với cổ đông đã lưu ký*) hoặc tại Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai (*đối với cổ đông chưa lưu ký*).

IX. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.



Gia Lai, ngày 4 tháng 1 năm 2013

Đại Diện Tổ Chức Thực Hiện Chào Bán
CTCP HOÀNG ANH GIA LAI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐOÀN NGUYỄN ĐỨC

Đại Diện Tổ Chức Phát Hành
CTCP ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN AN PHÚ
GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TÓN

Đại Diện Tổ Chức Tư Vấn
CTCP CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN
GIÁM ĐỐC KHỐI DỊCH VỤ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ



DAVID CHARLES KADARAUCH

X. PHỤ LỤC

- Phụ lục 1:** Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường của CTCP Hoàng Anh Gia Lai lấy ý kiến bằng văn bản số 0910/13/NQĐHĐCĐ-HAGL ngày 9 tháng 10 năm 2013 thông qua phương án chào bán cổ phiếu CTCP Đầu tư Bất động sản An Phú ra công chúng
- Phụ lục 2:** Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận ĐKKD CTCP Hoàng Anh Gia Lai
- Phụ lục 3:** Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận ĐKKD CTCP Đầu tư Bất động sản An Phú
- Phụ lục 4:** BCTC kiểm toán năm 2011, 2012 và 9 tháng năm 2013 của CTCP Đầu tư Bất động sản An Phú