

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

## BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 28/02/2024)



**DATXANH GROUP**

### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 235.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 20 tháng 12 năm 2024)

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

##### 1. CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH (DXG)

Trụ sở chính : 2W Ung Văn Khiêm, P.25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Điện thoại : (84-28) 6252 5252 Fax: (84-28) 6285 3896

Website : [www.datxanh.vn](http://www.datxanh.vn) Email: [ir@datxanh.com.vn](mailto:ir@datxanh.com.vn)

##### 2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Trụ sở chính: Tầng 7-8, 21 Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 7304 5688 Fax: (84-24) 3726 2601

Website : [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)

#### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ông Nguyễn Hoàng Đức

Chức vụ: Người phụ trách Quản trị Công ty

Điện thoại: (84-28) 6252 5252

Email: [ir@datxanh.com.vn](mailto:ir@datxanh.com.vn)

(QUYÊN SỐ 1/2)

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

## BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 28/02/2024)



**DATXANH GROUP**

### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ..... tháng ..... năm 2024)

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

##### 1. CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH (DXG)

Trụ sở chính : 2W Ung Văn Khiêm, P.25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Điện thoại : (84-28) 6252 5252 Fax: (84-28) 6285 3896

Website : [www.datxanh.vn](http://www.datxanh.vn) Email: [ir@datxanh.com.vn](mailto:ir@datxanh.com.vn)

##### 2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Trụ sở chính: Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 7304 5688 Fax: (84-24) 3726 2601

Website : [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)

#### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ông Nguyễn Hoàng Đức

Chức vụ: Người phụ trách Quản trị Công ty

Điện thoại: (84-28) 6252 5252

Email: [ir@datxanh.com.vn](mailto:ir@datxanh.com.vn)



**DATXANH GROUP****CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 28/02/2024)

**CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

<b>Tên cổ phiếu</b>	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
<b>Loại cổ phiếu</b>	: Cổ phiếu phổ thông
<b>Mệnh giá</b>	: 10.000 đồng/cổ phiếu
<b>Giá chào bán</b>	: 12.000 đồng/cổ phiếu
<b>Tổng số lượng cổ phiếu chào bán</b>	: 150.146.548 cổ phiếu
<b>Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá</b>	: 1.501.465.480.000 đồng

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:****CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

**Địa chỉ** : 2 Hải Triều, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM

**Điện thoại** : (84-28) 3915 7888

**Website** : <https://www.ey.com>

**TỔ CHỨC TƯ VẤN:****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)**

**Trụ sở chính** : Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

**Điện thoại** : (84-24) 7304 5688 Fax: (84-24) 3726 2601

**Website** : <https://mbs.com.vn/>



## MỤC LỤC

<b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b>	<b>9</b>
1. Tổ chức phát hành	9
2. Tổ chức tư vấn	9
<b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b>	<b>10</b>
1. Rủi ro về kinh tế	10
1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế	10
1.2. Rủi ro lạm phát	12
1.3. Rủi ro lãi suất	13
2. Rủi ro về luật pháp	14
3. Rủi ro đặc thù	14
3.1. Rủi ro từ cung cầu thị trường bất động sản	15
3.2. Rủi ro về nguồn vốn đầu tư	16
3.3. Rủi ro biến động yếu tố đầu vào	17
3.4. Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án	18
3.5. Rủi ro cạnh tranh	18
3.6. Rủi ro thanh toán	18
4. Rủi ro về đợt chào bán	19
5. Rủi ro pha loãng	19
6. Rủi ro quản trị công ty	20
7. Rủi ro khác	21
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM</b>	<b>22</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH</b>	<b>24</b>
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	24
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành	26
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành	33
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành	33
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	36
5.1. Công ty mẹ của Tổ chức phát hành	36
5.2. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành	36
5.3. Công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	37
6. Thông tin về quá trình tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	67



7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác .....	71
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành .....	71
8.1. Cổ phiếu phổ thông.....	71
8.2. Cổ phiếu ưu đãi.....	72
8.3. Các loại chứng khoán khác.....	72
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài .....	73
10. Hoạt động kinh doanh.....	74
10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh.....	74
10.2. Tài sản.....	85
10.3. Thị trường hoạt động.....	88
10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính.....	88
10.5. Hợp đồng lớn.....	91
10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn.....	94
10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành.....	95
10.8. Hoạt động Marketing.....	102
10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế .....	105
10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển.....	105
10.11. Chiến lược kinh doanh.....	107
10.12. Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan .....	109
11. Chính sách đối với người lao động.....	109
11.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty.....	109
11.2. Chính sách tuyển dụng đào tạo, lương thưởng, trợ cấp và các chính sách khác cho người lao động.....	110
11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động .....	112
12. Chính sách cổ tức.....	113
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất .....	113
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	117
14.1. Cam kết thuế hoạt động.....	117
14.2. Trái phiếu đã phát hành và chưa đáo hạn.....	117
14.3. Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi.....	118
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. ....	118

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	118
<b>V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....</b>	<b>119</b>
1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	119
1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	119
1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.....	120
2. Tình hình tài chính.....	121
2.1. Các chỉ tiêu cơ bản.....	121
2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	129
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	130
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	131
4.1. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	132
4.2. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên.....	132
4.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	133
<b>VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KẾ TOÁN TRƯỞNG.....</b>	<b>133</b>
1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	133
2. Thông tin về cổ đông lớn.....	133
2.1. Danh sách cổ đông lớn.....	133
2.2. Thông tin cổ đông lớn là cá nhân.....	134
2.3. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và người có liên quan hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán.....	134
2.4. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ.....	134
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng.....	135
3.1. Danh sách thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng.....	135
3.2. Thông tin thành viên Hội đồng quản trị.....	135
3.3. Thông tin thành viên Ban Tổng Giám đốc.....	142
3.4. Thông tin Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng.....	145
<b>VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>148</b>



1. Loại cổ phiếu .....	148
2. Mệnh giá cổ phiếu .....	148
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán .....	148
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá .....	148
5. Giá chào bán dự kiến .....	148
6. Phương pháp tính giá .....	148
7. Phương thức phân phối .....	149
8. Đăng ký mua cổ phiếu .....	151
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu .....	151
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu .....	152
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....	152
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn của Tổ chức phát hành .....	152
13. Hủy bỏ đợt chào bán .....	153
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài .....	153
15. Các loại thuế có liên quan .....	153
15.1. Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp .....	153
15.2. Thuế liên quan đến Nhà đầu tư, cổ đông của Công ty .....	153
16. Thông tin về các cam kết .....	154
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt .....	154
<b>VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....</b>	<b>154</b>
1. Mục đích chào bán .....	154
2. Phương án khả thi .....	154
<b>IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>155</b>
1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán .....	155
2. Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng .....	156
2.1. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An .....	156
2.2. Thanh toán các nghĩa vụ, chi phí của Tập Đoàn Đất Xanh .....	174
<b>X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>178</b>
1. Tổ chức kiểm toán .....	178
2. Tổ chức tư vấn .....	178
3. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt phát hành .....	178
<b>XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ .....</b>	<b>179</b>
<b>XII. PHỤ LỤC .....</b>	<b>179</b>
<b>XIII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH,</b>	

**TỔ CHỨC TƯ VẤN ..... 180**
**DANH MỤC CÁC HÌNH**

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2011 - 2023 .....	10
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2011 - 2023 .....	12
Hình 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Tập đoàn Đất Xanh .....	33
Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	33
Hình 5: Hình ảnh một số dự án tiêu biểu của Tập đoàn Đất Xanh.....	78

**DANH MỤC CÁC BẢNG**

Bảng 1: Danh sách công ty con của Tổ chức phát hành và những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối .....	37
Bảng 2: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty .....	67
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty .....	72
Bảng 4: Danh sách các trái phiếu doanh nghiệp đang lưu hành tính đến ngày 30/09/2024.....	72
Bảng 5: Các dự án bất động sản điển hình của Tập đoàn Đất Xanh .....	74
Bảng 6: Các dự án bất động sản Tập đoàn Đất Xanh đã và đang có kế hoạch đầu tư .....	75
Bảng 7: Các dự án do Đất Xanh Services tham gia phân phối giai đoạn 2023 – 2024.....	81
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ.....	82
Bảng 9: Cơ cấu doanh thu Công ty hợp nhất.....	83
Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ.....	84
Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty hợp nhất.....	84
Bảng 12: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2022 .....	85
Bảng 13: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty hợp nhất tại thời điểm 31/12/2022 .....	85
Bảng 14: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2023 .....	86
Bảng 15: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty hợp nhất tại thời điểm 31/12/2023 .....	86
Bảng 16: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty mẹ tại thời điểm 30/09/2024.....	86
Bảng 17: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty hợp nhất tại thời điểm 30/09/2024 .....	87
Bảng 18: Một số tài sản lớn của Tập đoàn Đất Xanh (công ty mẹ) tại thời điểm 30/09/2024.....	87
Bảng 19: Cơ cấu tài sản hợp nhất của Tập đoàn phân theo các hoạt động chính.....	88
Bảng 20: Các hợp đồng lớn đã thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện trong năm 2022, năm 2023 và 9 tháng đầu năm 2024.....	91
Bảng 21: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong năm 2022, năm 2023 và 09 tháng đầu năm 2024 .....	94
Bảng 22: Một số giải thưởng của Tập đoàn Đất Xanh.....	96



Bảng 23: So sánh quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của một số công ty bất động sản niêm yết tại 31/12/2023.....	97
Bảng 24: Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền thành công năm 2022.....	100
Bảng 25: Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền thành công năm 2023 và 9 tháng năm 2024.....	102
Bảng 26: Số lượng lao động của Tập đoàn Đất Xanh.....	109
Bảng 27: Một số chỉ tiêu về HDKD của Công ty mẹ.....	119
Bảng 28: Một số chỉ tiêu về HDKD của Công ty hợp nhất.....	119
Bảng 29: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty mẹ.....	121
Bảng 30: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh Công ty hợp nhất.....	121
Bảng 31: Mức lương, thu nhập bình quân của người lao động Tập đoàn Đất Xanh.....	123
Bảng 32: Mức lương bình quân một số công ty cùng ngành năm 2023.....	123
Bảng 33: Các khoản phải thu của Công ty mẹ.....	123
Bảng 34: Các khoản phải thu quá hạn chi tiết của Công ty mẹ tại 30/09/2024.....	124
Bảng 35: Các khoản phải thu của Công ty hợp nhất.....	124
Bảng 36: Các khoản phải thu quá hạn của Công ty hợp nhất tại 30/09/2024.....	125
Bảng 37: Các khoản phải trả của Công ty mẹ.....	126
Bảng 38: Các khoản phải trả của Công ty hợp nhất.....	127
Bảng 39: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ.....	128
Bảng 40: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty hợp nhất.....	128
Bảng 41: Số dư các quỹ của Công ty mẹ.....	128
Bảng 42: Số dư các quỹ của Công ty hợp nhất.....	129
Bảng 43: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty hợp nhất.....	131
Bảng 44: Cơ cấu cổ đông của Công ty Hà An.....	156
Bảng 45: Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Hà An.....	165
Bảng 46: Cơ cấu cổ đông của Công ty Hội An Invest.....	166
Bảng 47: Danh sách thành viên góp vốn của Công ty Hà Thuận Hùng.....	170

*(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)*

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

### 1. Tổ chức phát hành

#### **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

**Ông Lương Ngọc Huy** Chủ tịch Hội đồng quản trị

**Ông Bùi Ngọc Đức** Tổng Giám đốc

**Ông Lê Đặng Quốc Hùng** Giám đốc Tài chính

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. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

### 2. Tổ chức tư vấn

#### **Công ty Cổ phần Chứng khoán MB**

**Bà Lê Thị Thu Hiền** Quyền Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư

Giấy ủy quyền số: 59/2022/MBS-UQ ngày 08/07/2022 của Ông Phan Phương Anh, Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật cho Bà Lê Thị Thu Hiền, Quyền Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 06/2024/MBS/IBHCM-ECM-HDTV ngày 13/05/2024 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong 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 Tập đoàn Đất Xanh cung cấp.

*(Phần còn lại của trang được cô ý để trống)*



## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

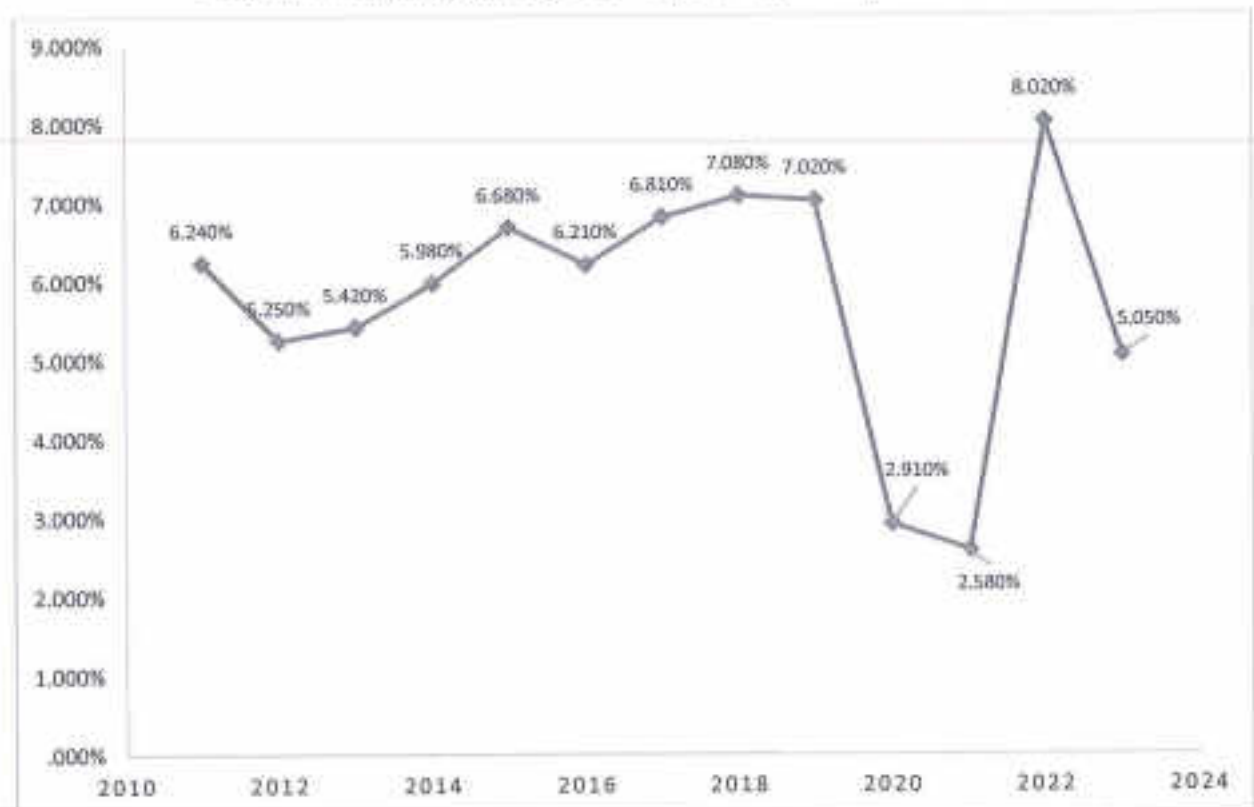
### 1. Rủi ro về kinh tế

Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là tốc độ tăng trưởng kinh tế; tỷ lệ lạm phát và lãi suất. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

#### 1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những yếu tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, tăng số lượng việc làm, tăng thu nhập bình quân đầu người, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm. Sự biến động của nền kinh tế Việt Nam sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp, trong đó có Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2011 - 2023



(Nguồn: Tổng Cục Thống kê)

Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức thương mại thế giới (WTO) ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu

vực và trên thế giới. Tuy nhiên, đại dịch Covid-19 xuất hiện trên toàn cầu trong 2 năm 2020 – 2021 đã tác động làm suy giảm tăng trưởng GDP của Việt Nam trong giai đoạn này. Ngay sau đại dịch Covid-19, nền kinh tế Việt Nam năm 2022 đã bắt đầu khôi phục trở lại và đạt mức tăng trưởng GDP<sup>1</sup> là 8,02%, mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022 do được hỗ trợ bởi mức nền tảng tăng trưởng thấp trong giai đoạn Covid-19.

Năm 2023, kinh tế Việt Nam giảm tốc do sự sụt giảm nhu cầu ngoài nước lẫn trong nước. Kinh tế Mỹ, Châu Âu suy yếu trong khi đây là các thị trường xuất khẩu chính của Việt Nam. Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa năm 2023<sup>2</sup> ước đạt 355,5 tỷ USD giảm 4,4% so với năm trước; kim ngạch nhập khẩu hàng hóa ước đạt 327,5 tỷ USD, giảm 8,9% so với năm trước. Năm 2023, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành ước đạt 3.423,5 nghìn tỷ đồng tăng 6,2% so với năm trước trong đó vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam ước đạt 23,18 tỷ USD, tăng 3,5% so với cùng kỳ năm trước, là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua. GDP năm 2023 của Việt Nam tăng 5,05% so với năm trước, chỉ cao hơn tốc độ tăng GDP của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011 - 2023.

Quý III/2024, GDP của Việt Nam ước tính tăng trưởng 7,40%<sup>3</sup> so với cùng kỳ năm trước (quý I tăng 5,87%, quý II tăng 7,09%). Tính chung GDP chín tháng đầu năm 2024 tăng 6,82%. Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa 9 tháng đầu năm 2024 đạt 578,47 tỷ USD, tăng 16,3% so với cùng kỳ năm trước, trong đó xuất khẩu tăng 15,4%; nhập khẩu tăng 17,3%. Cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 20,79 tỷ USD. Kinh tế chín tháng đầu năm 2024 của Việt Nam đạt được kết quả khá tích cực trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn, xung đột vũ trang giữa Nga – Ukraine tiếp tục kéo dài, bất ổn chính trị tại Trung Đông; cạnh tranh chiến lược, địa chính trị giữa các nước lớn; thiên tai; dịch bệnh....

Năm 2024, Quốc Hội đặt mục tiêu tăng trưởng GDP của Việt Nam là từ 6% đến 6,5%. Do đó, với kết quả đạt được của nền kinh tế Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2024 cao hơn mức kỳ vọng cho thấy triển vọng về tăng trưởng GDP Việt Nam năm 2024 là có thể đạt được kế hoạch của Chính phủ. Ngoài ra, một số tổ chức quốc tế như Ngân hàng Thế giới (WB) dự báo tăng trưởng GDP Việt Nam năm 2024 dự kiến đạt 6,1%, tăng 0,6 điểm phần trăm so với dự báo tại thời điểm tháng 4-2024 và Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) dự báo đạt 6,1%, tăng 0,3 điểm phần trăm so với dự báo tại thời điểm tháng 6-2024<sup>4</sup>.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“Tập đoàn Đất Xanh” hoặc “Công ty” hoặc “Tổ chức phát hành”) hoạt động chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên kết quả kinh doanh phụ thuộc nhiều vào tình hình tăng trưởng kinh tế trong nước. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng tới nhu cầu mua nhà của người tiêu dùng, qua đó tạo ra rủi ro doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng đến lợi nhuận và hoạt động của doanh nghiệp ngành bất động sản nói chung và Công

<sup>1</sup> Nguồn: Tổng cục Thống kê tại: <https://www.gso.gov.vn/bai-top/2022/12/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2022/>

<sup>2</sup> Nguồn: Tổng cục Thống kê tại: <https://www.gso.gov.vn/bai-top/2023/12/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2023/>

<sup>3</sup> Nguồn: Tổng cục Thống kê tại: <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2024/10/thong-cao-bao-chi-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iii-va-9-thang-nam-2024/>

<sup>4</sup> <https://www.qdnd.vn/kinh-te/cac-van-de/vuot-sieu-bao-so-3-tang-gdp-quy-iii-dat-toi-7-4-797620#:~:text=K%E1%BA%BFr%20qu%E1%BA%A3%2C%20GDP%20qu%C3%BD%20III,v%E1%BB%9B%20c%C3%B9ng%20k%E1%BB%B3%20n%C4%83m%20tr%C6%B0%E1%BB%9Bc>

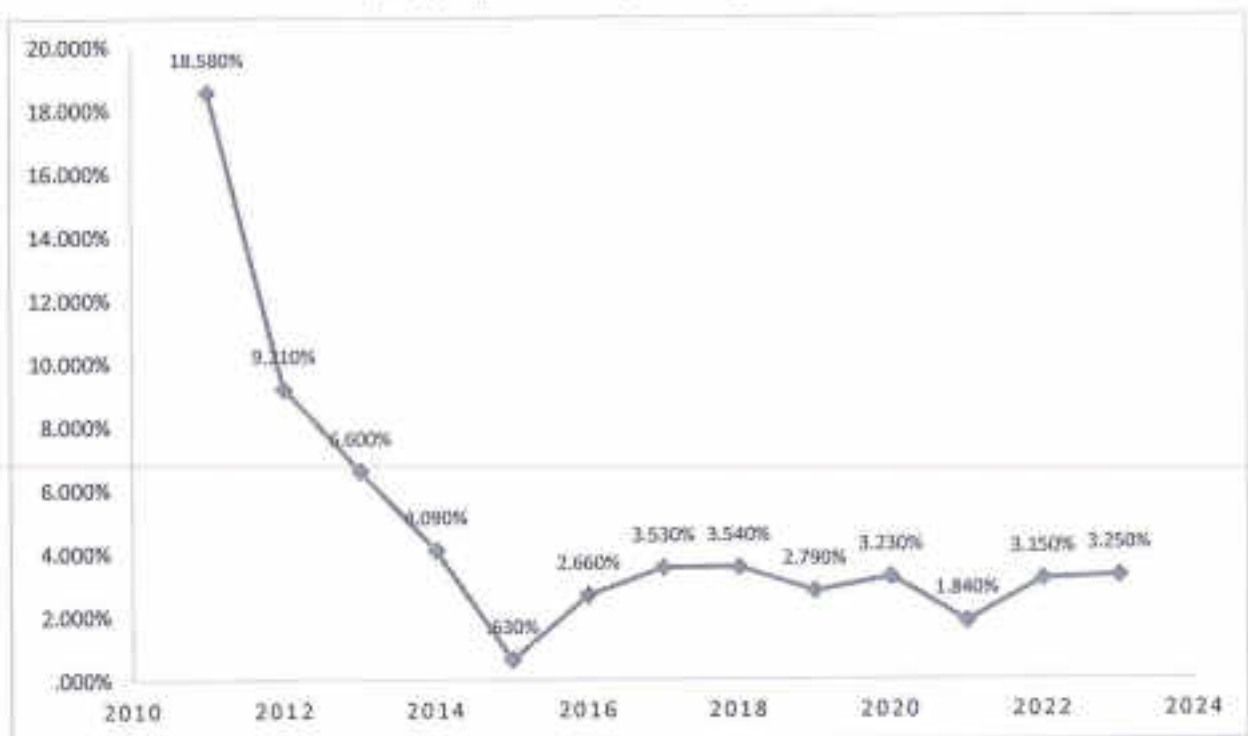


ty nói riêng.

## 1.2. Rủi ro lạm phát

Lạm phát là yếu tố vĩ mô mà sự biến động của nó ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Đối với các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, lạm phát tăng cao có thể ảnh hưởng đến chi phí đầu vào bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công và lãi vay. Bên cạnh đó, sức mua bất động sản của một số bộ phận khách hàng bị giảm sút khi chi phí sinh hoạt gia tăng, lãi vay gia tăng. Vì vậy, lạm phát gia tăng ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh và triển vọng phát triển của các doanh nghiệp bất động sản, trong đó có Tập đoàn Đất Xanh.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2011 - 2023



(Nguồn: Tổng Cục Thống kê)

Mặc dù tình hình giá cả nhiều loại hàng hóa quan trọng như nhiên liệu, thực phẩm biến động mạnh, Chính phủ đã thành công trong việc kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô trong năm 2022. Trong đó, nhiều biện pháp quyết liệt đã được thực thi và mang lại hiệu quả như giảm thuế giá trị gia tăng với nhiều mặt hàng, giảm thuế bảo vệ môi trường với xăng, dầu. Kết quả năm 2022, chỉ số đo lường giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 3,15%, thấp hơn mục tiêu 4%. Năm 2023, CPI tăng 3,25% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức lạm phát mục tiêu 4,5%<sup>5</sup> của Chính Phủ đặt ra.

Trong Quý III/2024, CPI bình quân tăng 3,48% so với Quý III/2023, bình quân chín tháng đầu năm 2024 tăng 3,88% so với cùng kỳ năm trước<sup>6</sup>. Mặc dù vậy, lạm phát 9 tháng đầu năm 2024

<sup>5</sup> <https://dangcongsan.vn/kinh-te/muc-tieu-kiem-soat-lam-phat-đuoi-4-5-la-kha-thi-641130.html>

<sup>6</sup> <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2024/10/chi-so-gia-tieu-dung-chi-so-gia-vang-va-chi-so-gia-do-la-my-thang-chin-quy-iii-va-9-thang-nam-2024/>

vẫn đang dưới mức lạm phát mục tiêu đã được Quốc hội thông qua cho năm nay là từ 4%-4,5%. Việc lạm phát vẫn nằm dưới mức mục tiêu của Chính phủ cho thấy Việt Nam đang kiểm soát tốt lạm phát, qua đó bình ổn giá cả các hàng hóa, dịch vụ. Ngược lại, nếu lạm phát vượt quá mục tiêu sẽ khiến cho giá cả hàng hóa, dịch vụ tăng cao, sức cầu người tiêu dùng giảm sút.

### 1.3. *Rủi ro lãi suất*

Đối với ngành bất động sản, lãi suất có vai trò rất quan trọng khi ảnh hưởng lớn đến chi phí vốn của cả doanh nghiệp phát triển dự án và sức mua bất động sản của người mua nhà. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp người mua có thể tiết kiệm chi phí và sẵn sàng mua bất động sản ở mức giá cao hơn.

Trong năm 2022, dưới áp lực lạm phát gia tăng, Cục dự trữ Liên bang Mỹ (“FED”) nhiều lần tăng lãi suất cơ bản, đồng USD lên giá mạnh so với đồng VND, gia tăng áp lực lên mặt bằng lãi suất và tỉ giá trong nước, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (“NHNN”) đã 2 lần tăng lãi suất điều hành trong nước. Sau quyết định điều chỉnh lãi suất điều hành của NHNN, lãi suất huy động và lãi suất cho vay của ngân hàng thương mại trong nước đều tăng cao.

Năm 2023, các ngân hàng trung ương trên thế giới tiếp tục duy trì chính sách lãi suất thắt chặt để kiềm chế lạm phát. Ngày 26/07/2023, FED đã tăng lãi suất thêm 0,25%, nâng lãi suất cơ bản lên mức 5,25%-5,5%, mức cao nhất trong vòng 22 năm. Đây là lần tăng lãi suất thứ 11 của FED kể từ tháng 3/2022. Tuy nhiên, từ tháng 9/2023 đến tháng 07/2024, FED đã 08 lần giữ nguyên lãi suất. Ngày 18/09/2024, FED đã quyết định cắt giảm lãi suất 0,5% lần đầu tiên sau thời gian duy trì chính sách thắt chặt tiền tệ. Ngày 07/11/2024, FED tiếp tục cắt giảm lãi suất lần thứ 2 với mức 0,25%, đưa lãi suất cơ bản về mức 4,5% - 4,75%. Ngân hàng Trung ương Châu Âu (ECB) trong năm 2024 cũng đã có 03 lần cắt giảm lãi suất trong bối cảnh lạm phát dần hạ nhiệt, lần gần nhất vào ngày 17/10/2024 với mức hạ lãi suất ở mức 0,25%, đưa lãi suất cơ bản về 3,25%.

Trước tình hình kinh tế trong nước có dấu hiệu khó khăn, trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã điều hành giảm lãi suất để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế thông qua việc điều chỉnh giảm 4 lần các mức lãi suất điều hành, với mức giảm 0,5-2,0%/năm, trong bối cảnh lãi suất thế giới tiếp tục tăng và neo ở mức cao; đồng thời, có nhiều văn bản chỉ đạo, trực tiếp làm việc với các tổ chức tín dụng đề nghị tiết giảm chi phí, giảm lãi suất huy động để giảm mặt bằng lãi suất cho vay.

Theo báo cáo lãi suất của các ngân hàng thương mại<sup>7</sup>, tính đến ngày 31/03/2024, lãi suất tiền gửi bình quân của các giao dịch phát sinh mới ở mức 3,02%/năm, giảm 0,5% so với cuối năm 2023 và lãi suất cho vay bình quân của các giao dịch phát sinh mới ở mức 6,5%/năm, giảm 0,6%/năm so với cuối năm 2023. Sau đó, lãi suất huy động đã bắt đầu tăng dần từ đầu tháng 4/2024. Cụ thể, tính đến ngày 30/09/2024, lãi suất tiền gửi bình quân kỳ hạn 12 tháng tại 4 ngân hàng quốc doanh Vietcombank, Agribank, Vietinbank, BIDV ở mức 4,7%<sup>8</sup>.

Nếu lãi suất huy động tiếp tục tăng cao sẽ tác động lên lãi suất cho vay đầu ra của các tổ chức tín dụng. Lãi suất cho vay tăng lên sẽ tác động trực tiếp làm tăng chi phí lãi vay phải trả của Công ty,

<sup>7</sup> <https://congtuong.vn/lai-suot-ngan-hang-hom-nay-ngay-2442024-cac-nha-hang-tro-lai-cuoc-dua-tang-lai-suot-316443.html>

<sup>8</sup> <https://baochinhphu.vn/fed-ha-lai-suot-tac-dong-tich-cuc-toi-hoat-dong-kinh-te-102240919202346424.htm>



lợi nhuận bị ăn mòn và làm giảm khả năng tiếp cận nguồn vốn của Công ty. Mặc dù vậy, với tín hiệu cắt giảm lãi suất của Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) trong năm 2024 có thể làm tăng khả năng NHNN sẽ xem xét nới lỏng chính sách tiền tệ. Qua đó, có thể tác động làm giảm chi phí lãi vay cho các doanh nghiệp và kích cầu nền kinh tế.

## 2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro luật pháp là những rủi ro thay đổi chính sách theo hướng bất lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Rủi ro pháp lý còn là rủi ro phát sinh việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tập đoàn Đất Xanh là công ty cổ phần, hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, do đó, Tập đoàn Đất Xanh luôn đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty.

Về mặt quy trình, thủ tục, đôi khi các văn bản có sự mâu thuẫn và thiếu tính nhất quán, cũng như khó khăn khi áp dụng một số luật mới ban hành trong thực tế do thiếu các văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể về quy trình, thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt trong lĩnh vực sử dụng và sở hữu đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng... Các vấn đề này về mặt pháp lý có thể dẫn đến rất nhiều khó khăn cho chủ đầu tư trong việc triển khai đầu tư dự án bất động sản như tiến độ thực hiện dự án bị chậm, không đảm bảo thời gian bàn giao sản phẩm cho khách mua, thậm chí dự án có thể tạm dừng triển khai để chờ hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, quy hoạch... theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tại từng địa phương.

Các rủi ro pháp lý này nếu xảy ra sẽ tác động rất lớn đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh do chi phí đầu tư dự án bị tăng lên so với kế hoạch, việc huy động vốn tài trợ cho dự án cũng bị ảnh hưởng và hiệu quả thu được từ dự án suy giảm.

Nhận thấy các vướng mắc về thể chế là nút thắt cho thị trường bất động sản, Chính phủ trong thời gian vừa qua cũng đã đưa ra các giải pháp tháo gỡ, một trong những nhiệm vụ và giải pháp chủ yếu là nghiên cứu hoàn thiện các thể chế, xây dựng hệ thống pháp luật liên quan đến đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, bất động sản đảm bảo đồng bộ, khả thi. Quốc hội đã thông qua hàng loạt các dự Luật như Luật Nhà ở 2023 (hiệu lực từ 01/08/2024), Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (hiệu lực từ 01/08/2024), Luật Đất đai 2024 (hiệu lực từ 01/08/2024). Chính phủ cũng đề nghị các Bộ ngành liên quan xây dựng các văn bản hướng dẫn Luật nhằm xây dựng hành lang pháp lý đầy đủ, đồng bộ, kịp thời triển khai ngay sau khi các bộ Luật này có hiệu lực thi hành.

Đối với các quy định pháp lý liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty, về mặt quy trình, Tập đoàn Đất Xanh thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động chuyên môn, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến hoạt động của Công ty.

## 3. Rủi ro đặc thù

Với hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản, Tập đoàn Đất Xanh có khả năng gặp các rủi ro đặc thù của ngành như sau:



### 3.1. *Rủi ro từ cung cầu thị trường bất động sản*

Thị trường bất động sản đã trải qua giai đoạn “nóng sốt” trong phạm vi gần như bao trùm khắp cả nước trong giai đoạn năm 2021 đến đầu năm 2022 với giá được đẩy lên mức cao trong thời gian ngắn. Mặc dù vậy, lãi suất tăng cao từ giữa năm 2022 và việc hạn chế tín dụng cho ngành bất động sản đã khiến nhu cầu bất động sản suy yếu, thanh khoản thị trường đi xuống. Trong khi đó, tình trạng đầu cơ ở nhiều phân khúc nhà ở khiến nguồn cung bị tắc nghẽn, không đáp ứng kịp thời nhu cầu người mua nhà. Do đó, vẫn có rủi ro xuất hiện tình trạng mất cân bằng cung cầu cục bộ tại một số thị trường và phân khúc. Trong chu kỳ thị trường đi xuống, đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Tổ chức phát hành sẽ có thể gặp rủi ro hàng tồn kho bán chậm hoặc không bán được, rủi ro khách hàng vi phạm cam kết thanh toán do không thu xếp được nguồn vốn; đối với hoạt động môi giới bất động sản, Tổ chức phát hành gặp rủi ro giao dịch chuyển nhượng sụt giảm do thanh khoản thị trường đi xuống. Các rủi ro này có thể tác động tiêu cực tới hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành do dòng tiền bán hàng có thể không thu về như dự kiến, ảnh hưởng đến khả năng thanh toán nợ vay/nợ nhà cung cấp đúng hạn, đồng thời doanh thu và lợi nhuận của Tổ chức phát hành có thể sụt giảm nghiêm trọng.

Tuy nhiên về dài hạn, xu hướng di dân cơ học đến các thành phố lớn, hệ thống giao thông ngày càng được đầu tư đồng bộ, dân số trẻ và thu nhập ngày một cao, nhu cầu nhà ở với mức giá hợp lý vẫn rất lớn, chưa được đáp ứng và tiếp tục gia tăng.

Theo báo cáo triển vọng thị trường bất động sản Việt Nam năm 2024 của CBRE phát hành ngày 11/01/2024, nguồn cung mở bán mới ở thị trường chung cư năm 2023 đạt mức thấp nhất trong một thập kỷ ở cả Hà Nội và TP. HCM. Cụ thể, nguồn cung chung cư mở bán mới tại Hà Nội năm 2023 là 10.278 căn, giảm 33% so với năm 2022, trong khi đó nguồn cung chung cư mở bán mới ở TP.HCM năm 2023 là 8.707 căn, giảm 54% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, theo báo cáo nghiên cứu của CBRE Quý 3/2024<sup>9</sup>, trong 9 tháng đầu năm 2024, số liệu cho thấy nguồn cung căn hộ gia tăng ở cả thị trường Hà Nội và TP.HCM, đặc biệt là tại thị trường Hà Nội. Cụ thể:

- Thị trường Hà Nội ghi nhận 8.320 căn hộ mở bán mới, gần bằng với nguồn cung mới của quý trước. Tính chung trong 9 tháng đầu năm 2024, tổng nguồn cung mở bán mới căn hộ chung cư tại Hà Nội đạt hơn 19.000 căn, vượt tổng nguồn cung cả năm 2023. Đây cũng là tổng nguồn cung chung cư mới lớn nhất ghi nhận được tại Hà Nội trong vòng 5 năm trở lại đây. Nguồn cung mở bán trong quý 3/2024 đến từ 11 dự án, chủ yếu là các dự án phát triển trong các đại đô thị ở phía Tây và phía Đông của thành phố. Trong đó, quý này ghi nhận 5 dự án mở bán lần đầu, phần lớn tập trung tại các quận Nam Từ Liêm, Tây Hồ, Gia Lâm và huyện Văn Giang (tỉnh Hưng Yên giáp ranh Hà Nội). Xét về phân khúc, hơn 75% tổng nguồn cung mới trong quý tới từ các dự án chung cư cao cấp. Trong đó, chỉ có 2 dự án có mức giá chào bán trong khoảng 50-60 triệu đồng/m<sup>2</sup>, các dự án còn lại đều ghi nhận mức giá sơ cấp trung bình trên 60 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì). Tại thị trường thứ cấp, giá bán trung bình vẫn duy trì đà tăng từ quý trước, đạt 46 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 5,5% theo quý và gần 26% theo năm. Đà tăng của

<sup>9</sup> Nguồn: CRE Viet Nam tại <https://www.cbrevietnam.com/insights/figures/ho-chi-minh-city-figures-q3-2024> và <https://www.cbrevietnam.com/insights/figures/hanoi-figures-q3-2024>



giá bán thứ cấp của chung cư Hà Nội chưa có dấu hiệu dừng lại và hiện chỉ cách mức giá thứ cấp chung cư của Tp.HCM khoảng 2 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Trong quý này, các dự án chung cư đã hoàn thiện và bàn giao từ lâu, nằm trong các khu vực đã hình thành cộng đồng dân cư đông đúc với nhiều tiện ích và dịch vụ, ghi nhận mức tăng giá thứ cấp cao hơn cả.

- Thị trường TP. HCM ghi nhận thêm 127 căn hộ được mở bán mới trong Quý 3/2024, chủ yếu đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án đã mở bán, có vị trí tại các quận xa trung tâm. Mặc dù nguồn cung mở bán chính thức thấp, theo CBRE, điểm sáng thị trường TP.HCM trong Quý 3 có thể kể đến là thị trường có gần 300 căn hộ được chào bán lại từ các dự án đã tạm dừng bán hàng trong 1-2 năm gần đây tại TP.Thủ Đức, Quận 7 và khoảng 2.700 căn hộ chưa mở bán chính thức đã bắt đầu nhận giữ chỗ, dự kiến mở bán trong thời gian sắp tới. Các dự án tái khởi động trong quý này như D-Homme (Quận 6), D-Aqua (Quận 8) và Lavidia Plus (Quận 7) đều điều chỉnh tăng giá bán sơ cấp từ 10% - 30% so với giá bán giai đoạn trước. Ngoài ra, vào thời điểm cuối Quý 3, các dự án vướng mắc pháp lý trước đó như dự án Gem Riverside (Datxanhhomes Riverside) tại TP.Thủ Đức hay dự án The Forest Gem (tên mới là Central Home Saigon) tại Bình Thạnh cũng chuẩn bị tái khởi động trong năm nay. Đây được xem là tín hiệu đáng mừng về tiến độ tháo gỡ pháp lý các dự án bất động sản (BDS) tại TP.HCM kể từ khi số lượng dự án được cấp phép mới tại TP.HCM giảm mạnh từ năm 2019. Tính đến Quý 3/2024, giá bán sơ cấp chung cư tại TP.HCM đạt 66 triệu đồng/m<sup>2</sup> diện tích thông thủy, tăng 4% theo quý và tăng gần 8% theo năm, phần lớn do các dự án cũ điều chỉnh tăng giá bán trong giai đoạn mở bán mới. Thị trường thứ cấp tại TP.HCM trong quý này tiếp tục đà tăng nhẹ, tăng trung bình 3% theo quý và tăng 5% theo năm, đạt bình quân 48 triệu đồng/m<sup>2</sup> thông thủy tại Quý 3.

Theo CBRE, dự kiến quý cuối năm 2024, Hà Nội sẽ ghi nhận thêm 10.000 căn hộ chung cư mở bán mới, nâng tổng số căn mở bán mới của cả năm 2024 dự kiến gần 30.000 căn. TP.HCM dự kiến quý 4 năm 2024 có thêm khoảng 3.000 căn hộ chung cư mở bán mới, tương đương với xấp xỉ 5.000 căn chung cư mở bán mới tính chung cho cả năm 2024.

### 3.2. Rủi ro về nguồn vốn đầu tư

Hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp bất động sản đòi hỏi vốn đầu tư lớn, tuy nhiên tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tín dụng, trái phiếu, dòng tiền từ dự án...

Tập đoàn Đất Xanh luôn nỗ lực huy động vốn đa dạng từ nhiều nguồn khác nhau với chi phí hợp lý cho kế hoạch đầu tư dự án hàng năm. Tuy nhiên, sự sẵn sàng về nguồn vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy có thể phụ thuộc vào một số yếu tố nằm ngoài khả năng kiểm soát của Tập đoàn Đất Xanh, như là:

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức và điều kiện tín dụng của các ngân hàng và tổ chức tín dụng khác;
- Các quy định khắt khe hơn của pháp luật về ngân hàng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của doanh nghiệp;

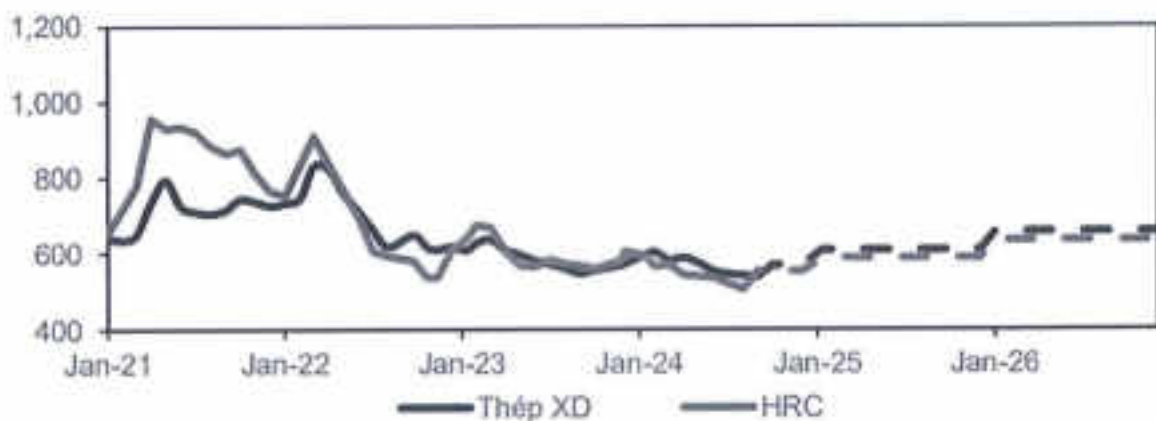
- Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng việc tài trợ từ các nguồn lực bên ngoài vào mọi thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ chức phát hành. Bên cạnh các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tổ chức phát hành từ các dự án hiện tại sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án của Tổ chức phát hành và nguồn thu nhập này phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ chức phát hành sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển các dự án của mình. Nếu Tổ chức phát hành không thể bảo đảm có đủ nguồn vốn nội bộ hoặc nguồn vốn huy động từ bên ngoài để tài trợ cho các dự án, bao gồm các dự án khác trong tương lai, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.

### 3.3. Rủi ro biến động yếu tố đầu vào

Một trong hai mảng kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn Đất Xanh là phát triển dự án bất động sản, do đó, kết quả kinh doanh chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố đầu vào. Trong giai đoạn phát triển quỹ đất và dự án, các chi phí chiếm tỷ trọng lớn gồm: chi phí liên quan đến đất, chi phí nguyên vật liệu xây dựng, chi phí thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí nhân công,... Trong giai đoạn bán hàng, các chi phí chính gồm: chi phí marketing, chi phí bán hàng,... Hiệu quả đầu tư của dự án phụ thuộc rất lớn vào diễn biến của các loại chi phí trên. Nếu các yếu tố đầu vào tăng cao quá mức so với dự kiến sẽ tác động tiêu cực đến hiệu quả đầu tư, dòng tiền và kết quả kinh doanh của Tổ chức phát hành.

Dự báo giá thép xây dựng và HRC của Việt Nam (Đơn vị: USD/tấn)



(Nguồn: Khôi Nghiên cứu MBS | Báo cáo ngành thép ngày 23/09/2024)

Trong 8 tháng đầu năm 2024, giá thép xây dựng và HRC giảm lần lượt 32% và 28% so với cùng kỳ. Tình trạng này đến từ tiêu thụ thép ở Trung Quốc giảm mạnh, chủ yếu là do cuộc khủng hoảng bất động sản đang diễn ra. Tuy nhiên, tiêu thụ thép xây dựng trong 8 tháng đầu năm 2024 lại tăng 25% so với cùng kỳ cho thấy nhu cầu phục hồi. Qua đó, Khôi nghiên cứu MBS dự báo giá thép nội địa có thể tăng trở lại kể từ Quý 4/2024 do áp lực giảm giá từ Trung Quốc giảm và trong nước, nguồn cung nhà ở cải thiện và giải ngân đầu tư công được đẩy mạnh sẽ trở thành động lực tăng trưởng cho giá thép nội địa. Trong năm 2025 - 2026, dự báo thép xây dựng và HRC có thể tăng



trường bình quân từ 7% đến 8% mỗi năm.

### 3.4. *Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án*

Thời gian để triển khai một dự án bất động sản từ lúc bắt đầu có chủ trương đầu tư cho đến khi có thể bán hàng, bàn giao cho người mua nhà thường kéo dài, dẫn đến tiến độ triển khai dự án có thể lâu hơn so với kế hoạch đề ra và cam kết với người mua. Việc đầu tư dự án có thể gặp một số rủi ro mà có thể làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án như:

- Vương mắc trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng dẫn đến kéo dài thời gian được giao đất, chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất/thuê đất tăng quá dự toán dự kiến ban đầu.
- Thủ tục pháp lý đầu tư dự án phức tạp kéo dài;
- Chi phí xây dựng vượt quá dự toán, nhà thầu gặp khó khăn tài chính...;
- Nguồn vốn đầu tư không thu xếp kịp thời;
- Nhu cầu thị trường thay đổi so với dự kiến của doanh nghiệp khi bắt đầu triển khai đầu tư.

Dòng tiền bán hàng của các dự án và kết quả kinh doanh của Tổ chức phát hành phụ thuộc rất lớn vào tiến độ thực hiện của các dự án đó. Nếu tiến độ triển khai dự án bị chậm có thể dẫn đến tăng chi phí đầu tư, chi phí tài chính của Tổ chức phát hành, đồng thời việc chậm bán hàng sẽ làm ảnh hưởng đến dòng tiền thu được của Tổ chức phát hành. Điều này có thể gây ra tác động tiêu cực đến dòng tiền hoạt động chung, khả năng thanh toán, tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Tổ chức phát hành, thậm chí có thể ảnh hưởng đến việc triển khai các kế hoạch kinh doanh khác của Tổ chức phát hành.

### 3.5. *Rủi ro cạnh tranh*

Thị trường bất động sản khá hấp dẫn và thu hút được sự tham gia của nhiều doanh nghiệp, trong nước lẫn ngoài nước. Trong giai đoạn thị trường khởi sắc, hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tích cực và sôi nổi hơn. Các dự án liên tục được mở bán tại nhiều vị trí khác nhau và hướng tới nhiều phân khúc khác nhau. Xuất hiện nhiều doanh nghiệp tham gia thu gom quỹ đất cũng gây ra tình trạng giá cả được đẩy lên cao, ảnh hưởng tiêu cực lên khả năng sinh lời của các dự án. Trên thực tế, Tập đoàn Đất Xanh đang phải cạnh tranh với nhiều công ty bất động sản khác trên nhiều phương diện như chất lượng sản phẩm, vị trí dự án, các dịch vụ tiện ích đi kèm và giá bán dự án, có thể kể đến như: Tập đoàn Vingroup, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ - Cen Land, Tập đoàn Sunshine, Tập đoàn Nam Long, Tập đoàn Khang Điền, CTCP Phát triển BĐS Phát Đạt,... và cả công ty nước ngoài như CapitaLand (Singapore) và Keppel Land (Singapore). Nếu Tập đoàn Đất Xanh không thể đáp ứng được những thay đổi về nhu cầu của khách hàng, thay đổi chính sách marketing, chính sách bán hàng và chính sách chăm sóc khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh thì hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh sẽ có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

### 3.6. *Rủi ro thanh toán*

Dịch vụ môi giới bất động sản là một trong những hoạt động mang lại doanh thu chính của Tập đoàn Đất Xanh (doanh thu hợp nhất). Đối với mảng kinh doanh cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, Tập đoàn Đất Xanh có thể gặp phải rủi ro liên quan đến vấn đề thanh toán từ phía đơn vị phát triển bất động sản. Khi thực hiện giao dịch môi giới bất động sản thành công, công ty môi



giới sẽ nhận được phí hoa hồng từ phía nhà phát triển bất động sản. Thông thường thời hạn thu hồi khoản tiền này là 30 ngày đến 90 ngày kể từ ngày công ty và nhà phát triển bất động sản đồng ý về việc ghi nhận giao dịch thành công. Rủi ro về việc thanh toán đến từ việc nhà phát triển bất động sản có thể gặp vấn đề trong hoạt động như: chậm trễ nguồn tiền trả nợ, gặp khó khăn trong hoạt động... Rủi ro này xảy ra sẽ tác động tiêu cực đối với dòng tiền, doanh thu và lợi nhuận của Tập đoàn Đất Xanh.

Thông thường rủi ro này chủ yếu đến từ việc nhà phát triển bất động sản không phải là đơn vị chuyên nghiệp và có uy tín trên thị trường. Đây cũng là các rủi ro mà bất cứ công ty cung cấp dịch vụ nào cũng có thể gặp phải. Trước các rủi ro này, Tập đoàn Đất Xanh và các công ty thành viên đã chú trọng hợp tác đầu tư với các nhà phát triển bất động sản có thương hiệu trên thị trường, có uy tín, lành mạnh về tình hình tài chính và có kế hoạch phát triển bất động sản lâu dài.

#### 4. Rủi ro về đợt chào bán

Diễn biến thị trường chứng khoán trong năm 2024 đang diễn biến phức tạp và khó dự báo. Trong kịch bản tiêu cực, nhà đầu tư có khả năng chuyển sang các hình thức đầu tư khác thay vì đầu tư vào chứng khoán. Đợt chào bán này là đợt chào bán không có đơn vị bảo lãnh phát hành nên cũng có thể xảy ra rủi ro không phân phối hết số cổ phiếu chào bán trong trường hợp cổ đông không đăng ký mua hết. Trong trường hợp này, số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết sẽ được xử lý theo hướng:

- Hội đồng quản trị Công ty tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Nếu xét thấy cần thiết, Công ty sẽ đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước gia hạn thời gian chào bán thêm tối đa 30 ngày.
- Đồng thời, Hội đồng quản trị Công ty chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để bổ sung cho phần vốn bị thiếu hụt: sử dụng vốn tự có, vốn trái phiếu, vốn vay từ các tổ chức tín dụng và tổ chức/cá nhân khác.

Trong đợt chào bán thêm cổ phiếu này, Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, là đối tượng hiểu rất rõ định hướng phát triển, tình hình kinh doanh cũng như năng lực Ban lãnh đạo Công ty. Đây sẽ là một yếu tố tích cực cho đợt chào bán cổ phiếu của Công ty.

#### 5. Rủi ro pha loãng

Việc chào bán cổ phiếu mới ra công chúng để tăng vốn điều lệ cho Công ty sẽ làm pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu, và pha loãng giá tham chiếu cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền.

##### **Pha loãng EPS:**

Công thức tính EPS:

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành)}}{\text{Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm}}$$



Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tổng số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên nhưng việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu mới có thể chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm 2025. Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và tăng cường, phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán

**Pha loãng giá trị sổ sách (BVPS):**

Công thức tính BVPS:

$$\text{BVPS} = \frac{\text{Tổng giá trị vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá phát hành thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.

**Pha loãng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết:**

Trong đợt phát hành này, Công ty chào bán 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, chiếm tỷ lệ 20,8333% số cổ phiếu đang lưu hành. Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm đi so với thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu trong trường hợp cổ đông từ chối quyền mua (một phần hoặc toàn bộ) hoặc chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác.

**Pha loãng giá tham chiếu cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền:**

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán DXG, theo đó tại ngày giao dịch cổ phiếu không hưởng quyền, nếu giá chào bán thấp hơn giá đóng cửa của ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền thì giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh theo tỷ lệ cổ phiếu DXG được phát hành thêm.

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá tham chiếu của cổ phiếu được điều chỉnh như sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{r1})}{1 + I_1}$$

Trong đó:

- $P_{tc}$  : Giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền
- $PR_{t-1}$  : Giá đóng cửa của của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền
- $P_{r1}$  : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
- $I_1$  : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

**6. Rủi ro quản trị công ty**

Rủi ro quản trị công ty là loại rủi ro tiềm ẩn nhưng có thể ảnh hưởng đến sự phát triển lâu dài và

bền vững của doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Rủi ro này có thể phát sinh do những nguyên nhân sau:

- Rủi ro từ sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và/hoặc sự thiếu hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị dẫn đến ảnh hưởng công tác quản trị doanh nghiệp.
- Rủi ro về pha loãng cổ đông: Là rủi ro phát sinh khi cơ cấu cổ đông của một công ty không còn tập trung và bị pha loãng quá lớn bởi các cổ đông nhỏ lẻ dẫn đến công ty có thể gặp khó khăn trong việc lấy ý kiến cổ đông (không triệu tập đủ tỷ lệ theo quy định của Điều lệ), mâu thuẫn quyền lợi giữa các nhóm cổ đông khác nhau... từ đó ảnh hưởng đến việc định hướng hoạt động cũng như dẫn dắt chiến lược của công ty nói chung.
- Rủi ro xung đột về lợi ích trong Công ty: Là rủi ro phát sinh do người nội bộ hoặc người quản lý, người điều hành của công ty sử dụng những thông tin có được từ chức vụ của mình để phục vụ cho các lợi ích của cá nhân của mình; hoặc rủi ro phát sinh từ các giao dịch giữa công ty với người có liên quan mà không theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện làm thất thoát vốn, tài sản hoặc các nguồn lực khác của công ty.
- Rủi ro về công bố thông tin không đủ và không đúng thời hạn như chậm công bố thông tin giao dịch của người nội bộ hoặc giao dịch của người có liên quan đến người nội bộ... dẫn đến ảnh hưởng quyền lợi của cổ đông bên ngoài và nhà đầu tư.

Nhằm tăng cường công tác quản trị tại Công ty, Hội đồng quản trị Công ty từng bước xây dựng và hoàn thiện các Quy trình, quy chế quản trị theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò từng thành viên Hội đồng quản trị và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông, cũng như áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ theo quy định của pháp luật.

## 7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày, một số rủi ro mang tính bất khả kháng không thể lường trước như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người và ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thực hiện các phương án giúp giảm thiểu các thiệt hại như lắp đặt hệ thống báo cháy, chống cháy, tập huấn nhân viên phòng cháy, chữa cháy và các biện pháp an ninh, an toàn khác.

*(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)*



### III. CÁC KHÁI NIỆM

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

• Tổ chức phát hành/ TCPH/DXG/ Tập đoàn Đất Xanh/ Đất Xanh/ Tập đoàn/ Công ty	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
• Công ty Hà An/Hà An	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An
• Công ty Hội An Invest/Hội An Invest	Công ty Cổ phần Hội An Invest
• Công ty Hà Thuận Hùng/Hà Thuận Hùng	Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng
• DXS/Dat Xanh Services	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
• Tổ chức tư vấn/MBS	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB
• Luật Chứng khoán	Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019
• Luật Doanh nghiệp	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020
• Điều lệ	Điều lệ tổ chức và hoạt động
• BCTC	Báo cáo tài chính
• BCTC HN	Báo cáo tài chính hợp nhất
• BDS	Bất động sản
• CBNV	Cán bộ nhân viên
• CTCP	Công ty cổ phần
• ESOP	Chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động
• DTT	Doanh thu thuần
• ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
• ĐVT	Đơn vị tính
• Giấy CNĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
• GSW	Gem Sky World
• HĐKD	Hoạt động kinh doanh
• HĐQT	Hội đồng quản trị
• HMTD	Hạn mức tín dụng
• KD	Kinh doanh
• LN	Lợi nhuận
• LNST	Lợi nhuận sau thuế

• NNB	Người nội bộ
• Chi phí QLDN	Chi phí quản lý doanh nghiệp
• SLCP	Số lượng cổ phiếu/Số lượng cổ phần
• SLTP	Số lượng trái phiếu
• Sỡ KH và ĐT	Sỡ Kế hoạch và Đầu tư
• TGD	Tổng Giám đốc
• VDL	Vốn điều lệ
• VSDC	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam
• UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
• UBKT	Ủy ban kiểm toán

*(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)*



#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

##### 1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

Tên tiếng Việt	: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
Tên tiếng Anh	: DAT XANH GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: DAT XANH GROUP
Mã chứng khoán	: DXG
Sàn niêm yết	: HOSE

Logo chính thức	:  DATXANH GROUP
Vốn điều lệ	: 7.224.509.210.000 đồng ( <i>bằng chữ: Bảy nghìn hai trăm hai mươi bốn tỷ năm trăm lẻ chín triệu hai trăm mười nghìn đồng</i> )
Đại diện theo pháp luật	: Ông Bùi Ngọc Đức Chức vụ: Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	: 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
Điện thoại	: (028) 62 52 52 52
Website	: <a href="http://www.datxanh.vn">www.datxanh.vn</a>

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007 và thay đổi lần thứ 28 ngày 28/02/2024.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty: Kinh doanh nhà, Môi giới bất động sản, Dịch vụ nhà đất, Tư vấn bất động sản, Dịch vụ sản giao dịch bất động sản...

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	<b>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</b> <i>Chi tiết: Kinh doanh nhà, dịch vụ nhà đất. Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng (trừ Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)</i>	<b>6810</b> <b>(Chính)</b>
2	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	0810
3	Dịch vụ liên quan đến in	1812
4	Sao chép bản ghi các loại	1820
5	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	2394
6	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	2395
7	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	2396

STT	Tên ngành	Mã ngành
8	Sản xuất sắt, thép, gang <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	2410
9	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	3100
10	Xây dựng nhà các loại	4100
11	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: Xây dựng dân dụng, công nghiệp. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác</i>	4290
12	Phá dỡ <i>Chi tiết: San lấp mặt bằng</i>	4311
13	Lắp đặt hệ thống điện <i>(Trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở)</i>	4321
14	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí <i>(Trừ lắp đặt thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, máy điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản)</i>	4322
15	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác <i>(Trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở)</i>	4329
16	Hoàn thiện công trình xây dựng <i>Chi tiết: Sửa chữa nhà. Hoàn thiện công trình xây dựng</i>	4330
17	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày <i>Chi tiết: Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở). Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự (không hoạt động tại TP. HCM)</i>	5510
18	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)</i>	6619
19	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết: Môi giới bất động sản. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản</i>	6820
20	Hoạt động tư vấn quản lý <i>(Trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)</i>	7020
21	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan <i>Chi tiết: Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi)</i>	7110
22	Quảng cáo	7310
23	Hoạt động thiết kế chuyên dụng <i>Chi tiết: Trang trí nội thất</i>	7410



STT	Tên ngành	Mã ngành
24	Hoạt động nhiếp ảnh	7420
25	Vệ sinh chung nhà cửa	8121
26	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác <i>(Trừ xông hơi, khử trùng)</i>	8129
27	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
28	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
29	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại <i>(Không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)</i>	8230
30	Giáo dục nghề nghiệp <i>Chi tiết: Dạy nghề</i>	8532
31	Đào tạo cao đẳng <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	8541
32	Đào tạo đại học và sau đại học <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	8542
33	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Các khoá dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng</i>	8559
34	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	8560
35	Hoạt động của các cơ sở thể thao <i>Chi tiết: Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao</i>	9311

*(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)*

## 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
<b>Năm 2003</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thành lập Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh với vốn điều lệ ban đầu là 0,8 tỷ đồng và 10 nhân viên. Khi mới hoạt động, Đất Xanh chuyển về môi giới các dự án bất động sản.</li> </ul>
<b>Năm 2004</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 03/2004: Thành lập Chi nhánh Đất Xanh đầu tiên tại Quận 7.</li> <li>Lần đầu tiên Đất Xanh khai sinh khái niệm “Siêu thị chung cư”.</li> </ul>
<b>Năm 2005</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phát triển mô hình siêu thị căn hộ chung cư đầu tiên tại Việt Nam.</li> </ul>
<b>Năm 2006</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 01/2006: Thành lập Chi nhánh Đất Xanh Mỹ Phước, Bình Dương.</li> <li>Giới thiệu phương thức bán hàng mới “Phương thức bán hàng tập trung” và được thị trường áp dụng cho đến ngày nay.</li> </ul>

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiên phong trong vấn đề minh bạch hóa thông tin sản phẩm bất động sản, các dự án do Đất Xanh phân phối gây được tiếng vang lớn trên thị trường.</li> <li>• Với chiến lược đột phá, Đất Xanh dần chiếm lĩnh toàn bộ thị trường môi giới bất động sản Bình Dương.</li> </ul>
<b>Năm 2007</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 03/2007: Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Xanh.</li> <li>• Đất Xanh chính thức mở rộng hoạt động sang lĩnh vực đầu tư với hàng loạt dự án quy mô lớn có diện tích hàng trăm hecta với số vốn đầu tư lên đến hàng ngàn tỷ đồng do Đất Xanh làm chủ và hợp tác đầu tư như Khu đô thị Dịch vụ - Du lịch – Sinh thái Giang Điền, Khu đô thị Trung Lũng Xanh, The Morning Star Plaza... được khách hàng đón nhận nồng nhiệt bởi uy tín và chất lượng của sản phẩm.</li> <li>• Tháng 05/2007: Thành lập Chi nhánh Đất Xanh Bình Dương. Phân phối độc quyền các dự án lớn tại Bình Dương như Ruby Land, Western Land, Fortuna...</li> <li>• Tháng 11/2007: Chuyển đổi Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh thành Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.</li> </ul>
<b>Năm 2008</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 01/2008: Thành lập Chi nhánh Mỹ Phước 3, Bình Dương.</li> <li>• Tháng 07/2008: Khởi công dự án Sunview Apartment tại Quận Thủ Đức.</li> <li>• Tháng 12/2008: Thành lập Chi nhánh Biên Hòa, Đồng Nai. Phát triển thị trường bất động sản tại Đồng Nai và Bà Rịa Vũng Tàu.</li> </ul>
<b>Năm 2009</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 01/2009: Thành lập Chi nhánh Mỹ Phước 4, Bình Dương.</li> <li>• Tháng 02/2009: Thành lập Chi nhánh Nhơn Trạch, Đồng Nai.</li> <li>• Tháng 08/2009: Mua lại Công ty TNHH Xây Dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng.</li> <li>• Tháng 09/2009: Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc.</li> <li>• Tháng 10/2009: Thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ &amp; Xây dựng Địa ốc Đất Xanh Tây Nam.</li> <li>• Tháng 12/2009: Khởi công dự án Phú Gia Hưng Apartment tại Quận Gò Vấp.</li> <li>• Ngày 22/12/2009: Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh với mã DXG chính thức niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM đưa Đất Xanh trở thành công ty đại chúng.</li> </ul>
<b>Năm 2010</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 01/2010: Thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Á.</li> <li>• Tháng 04/2010: Thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Nai. Hoàn thiện và bàn giao căn hộ Sunview Apartment 1 – 2 cho khách hàng sớm</li> </ul>



Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
	<p>hơn dự kiến, mang lại lòng tin cho khách hàng khi đến với Đất Xanh.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 07/2010: Thành lập Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Bắc.</li> <li>• Tháng 11/2010: Thành lập Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền.</li> </ul>
<b>Năm 2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 03/2011: Thành lập Công ty Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.</li> <li>• Tháng 04/2011: Thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung.</li> <li>• Tháng 06/2011: Triển khai phân phối độc quyền dự án Five Star – Long An.</li> <li>• Tháng 11/2011: Thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Tây. Tiếp tục phát huy thế mạnh trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, triển khai đầu tư hàng loạt các dự án ở những vị trí chiến lược trên toàn quốc (Arisen Thủ Đức, Bình Dương Riverside, Khu đô thị Paradise, Biên Hòa Tower...), mở rộng phạm vi địa bàn, hình thức đầu tư, liên kết với các đối tác, cung cấp những sản phẩm bất động sản đa dạng có chất lượng cao, cùng những tiện ích hiện đại... nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu an cư và đầu tư của khách hàng.</li> </ul>
<b>Năm 2012</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mua lại Công ty Lý Khoa Nguyễn, tiếp nhận các dự án đang ngưng trệ và quỹ đất để phát triển các dự án mới tại các quận trung tâm TP. HCM.</li> <li>• Thâm nhập, mở rộng thị trường Quảng Ninh, Hải Phòng, Phú Quốc, Khánh Hòa.</li> <li>• Tiên phong xây dựng mạng lưới công ty liên kết trong kinh doanh bất động sản, phát triển mô hình cộng tác viên trực tuyến. Mở rộng mối quan hệ hợp tác với các tổ chức tài chính, ngân hàng, các tập đoàn lớn... nhằm hợp lực cùng phát triển, tạo thế mạnh cạnh tranh trên thị trường.</li> </ul>
<b>Năm 2013</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thành lập liên minh G5 - Liên minh bất động sản mạnh nhất thị trường tại phía Bắc. Tổ chức này được liên kết bởi sản giao dịch bất động sản Đất Xanh miền Bắc (Công ty Cổ phần địa ốc Đất Xanh miền Bắc), sản giao dịch bất động sản Maxland (Công ty Cổ phần Max Việt Nam), sản giao dịch bất động sản DTJ (Công ty Cổ phần Đầu tư và phân phối DTJ) và sản giao dịch bất động sản Châu Á (Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Châu Á).</li> <li>• Tái cấu trúc Tập đoàn theo mô hình quản trị hiệu quả với mục tiêu trở thành tập đoàn đa ngành “Đầu tư - Xây dựng - Dịch vụ”, tăng trưởng đột phá và triển khai những dự án đô thị lớn.</li> </ul>
<b>Năm 2014</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Công ty tăng vốn điều lệ từ 528 tỷ đồng lên 1.007 tỷ đồng.</li> <li>• Tháng 04/2014, Đất Xanh hợp tác với Công ty Cổ phần Phát Triển Hạ Tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI) đầu tư dự án mới tại Khu</li> </ul>

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
	<p>dân cư phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 07/2014, Đất Xanh tổ chức khai trương cụm nhà mẫu Sunview Town.</li> <li>• Tháng 08/2014, Đất Xanh công bố hình ảnh mới của trang web www.datxanh.vn.</li> <li>• Ngày 25/09/2014, Đất Xanh họp công bố chiến lược 5 năm (2014-2018).</li> <li>• Tháng 11/2014, Đất Xanh đã tổ chức lễ khởi công xây dựng cầu Sunview Town nối từ công viên của dự án Sunview Town ra tuyến đường số 12, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM.</li> <li>• Tháng 12/2014, Đất Xanh ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư dự án CT15 với Công ty Cổ phần Đầu tư NNP và Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam.</li> <li>• Đất Xanh tổ chức Lễ cắt nóc cho Block Ruby của dự án Sunview Town.</li> </ul>
<b>Năm 2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đất Xanh tăng vốn lên 1.172 tỷ đồng và doanh số tăng trưởng vượt bậc với việc triển khai bán thành công hàng loạt dự án như: Sunview city (Thủ Đức), Sài Gòn Rex (Quận 7). Doanh thu và lợi nhuận đều tăng hơn gấp đôi so với năm 2014 (doanh thu tăng 2,67 lần và lợi nhuận tăng 2,09 lần).</li> <li>• Ngày 24 – 25/10/2015, trong khuôn khổ sự kiện Dat Xanh Expo 2015, Đất Xanh công bố 20 dự án mới và tổ chức Hội thảo “Đối thoại cùng Nhà Đầu Tư 2015” nhằm chia sẻ cơ hội an cư và đầu tư đến hơn 3.000 khách hàng, tổ chức tài chính, đối tác, nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài.</li> <li>• Ngày 26/08/2015, Dự án khu căn hộ thương mại cao cấp Luxcity tọa lạc tại đường Huỳnh Tấn Phát, Quận 7 do Đất Xanh đầu tư đã chính thức khởi công xây dựng. Dự án có tổng diện tích 7.480,6 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 39.706 m<sup>2</sup>. Dự án gồm 2 tháp căn hộ với 432 sản phẩm và 1 block Officetel với 92 sản phẩm.</li> <li>• Ngày 28/08/2015, Đất Xanh đã tổ chức buổi lễ ra quân bán hàng khu căn hộ thương mại cao cấp Luxcity (Quận 7) với sự tham gia đông đảo của hơn 500 nhân viên kinh doanh đến từ 20 sản giao dịch, sản liên kết.</li> <li>• Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh và Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư SCIC đã tiến hành ký kết hợp tác đầu tư, đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong việc thúc đẩy các giải pháp đầu tư hiệu quả để đem lại nhiều lợi ích cho cả 2 bên.</li> <li>• Ngày 14/03/2015, Đất Xanh đã khánh thành cầu Sunview Town nối từ công viên của dự án Sunview Town ra tuyến đường số 12, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM.</li> <li>• Ngày 24/01/2015, Đất Xanh tổ chức lễ cắt nóc Block Sapphire - thuộc Dự án Sunview Town, tại đường Gò Dưa, quận Thủ Đức.</li> </ul>



Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ngày 18/01/2015, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam đã tiến hành ký kết hợp tác toàn diện, đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong việc thúc đẩy các giải pháp kinh doanh hiệu quả để song hành đem lại nhiều lợi ích tích cực cho xã hội.</li> </ul>
<b>Năm 2016</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 11/2016, Đất Xanh tăng vốn điều lệ lên 2.530 tỷ đồng.</li> <li>• Ngày 25/09/2016, Đất Xanh tổ chức lễ cất nóc block Titanium và Platinum cho dự án Luxcity (Huỳnh Tấn Phát, Quận 7). Như vậy, chỉ sau gần một năm khởi công, dự án Luxcity đã chính thức cất nóc và tiếp tục hoàn thiện công trình để bàn giao sớm cho khách hàng.</li> <li>• Ngày 14/08/2016, Đất Xanh chính thức khai trương căn hộ mẫu dự án Luxcity (526 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, Tp.HCM) ngay tại dự án. Sự kiện đã thu hút hơn 400 khách hàng đến tham quan và tìm hiểu thông tin về dự án Luxcity.</li> <li>• Ngày 07/08/2016, nhà mẫu Khu căn hộ cao cấp Opal Garden chính thức ra mắt khách hàng, kết quả trong ngày khai trương đã thu hút hơn 500 khách hàng đến tham quan và chọn căn hộ.</li> <li>• Ngày 03/08/2016, tại Trung tâm hội nghị White Palace, Đất Xanh đã tổ chức lễ ra quân dự án Opal Garden – Dự án căn hộ cao cấp tọa lạc ngay đại lộ Phạm Văn Đồng (tuyến đường nội đô đẹp nhất Sài Gòn).</li> <li>• Ngày 03/04/2016, Đất Xanh tổ chức lễ khai trương nhà mẫu, bến du thuyền và công viên dự án Opal Riverside – Khu căn hộ resort bên sông Sài Gòn, tọa lạc tại đường số 10, P. Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP. HCM. Sự kiện đặc biệt thu hút hơn 1.000 khách hàng tham quan bởi Opal Riverside là dự án căn hộ resort cao cấp tại Thủ Đức.</li> <li>• Tháng 3/2016, dự án Khu căn hộ resort cao cấp Opal Riverside gồm 2 tòa tháp, cao 19 tầng với hơn 600 căn hộ có vị trí đẹp, sát bên sông Sài Gòn được Đất Xanh giới thiệu ra thị trường, với tổng diện tích đất là 20.096,5 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng là: 68.502,7 m<sup>2</sup>, dự án gồm 2 tòa tháp, cao 19 tầng, 626 căn hộ.</li> </ul>
<b>Năm 2017</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ngày 22/06/2017, Đất Xanh - chủ đầu tư Khu căn hộ cao cấp Opal Riverside chính thức làm lễ cất nóc Block B, hai Block còn lại là A1 và A2 cũng lần lượt được cất nóc trong tháng 7 và tháng 8/2017.</li> <li>• Tháng 11/2017, Đất Xanh tăng vốn lên 3.032 tỷ.</li> <li>• Đất Xanh vào top Nhà Phát Triển Bất Động Sản Lớn Nhất Việt Nam VNR500. Đất Xanh Group đạt giải thưởng Top 10 chủ đầu tư uy tín.</li> <li>• Ngày 23/11/2017, Đất Xanh được tôn vinh trong bảng xếp hạng Profit500 2017 là những doanh nghiệp tiêu biểu đạt thành tích kinh doanh vượt trội, hiệu quả, có khả năng sinh lợi tốt, được đánh giá dựa vào các tiêu chí: chỉ</li> </ul>

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
	<p>Các cột mốc phát triển quan trọng</p> <p>số phản ánh khả năng sinh lời (ROA, ROE, ROR).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 04/2017: Đất Xanh Group xuất sắc vào “Top 150 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam”.</li> <li>Tháng 09/2017: Đất Xanh đã được vinh danh trong lễ trao giải “Top 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam”.</li> </ul>
<b>Năm 2018</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 02/2018: Đất Xanh khai trương căn hộ mẫu Datxanhhomes Riverside.</li> <li>Tháng 03/2018: Đất Xanh vào Top 10 doanh nghiệp Bất động sản - Xây dựng - Vật liệu xây dựng uy tín 2018.</li> <li>Vốn điều lệ Công ty tăng lên 3.501 tỷ đồng.</li> <li>Thực hiện bàn giao 3 dự án lớn bao gồm Opal Riverside, Opal Garden và Lux Garden.</li> <li>Ngày 24/04/2018, Công ty chính thức được đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh và khai trương văn phòng làm việc tại địa chỉ 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.</li> </ul>
<b>Năm 2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đất Xanh tăng vốn điều lệ từ 3.501 tỷ đồng lên 5.200 tỷ đồng.</li> <li>Tái cấu trúc mảng dịch vụ dưới pháp nhân Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh, cung cấp giải pháp bất động sản toàn diện.</li> <li>Tập đoàn hoàn thiện chuỗi hệ sinh thái bất động sản với 4 mảng kinh doanh chính: Dịch vụ bất động sản; Phát triển dự án; Xây dựng; Khu công nghiệp và đô thị.</li> <li>Chứng nhận “Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam” do Forbes Việt Nam trao tặng.</li> <li>Chứng nhận “Top 10 Chủ đầu tư Uy tín nhất” và “Top 50 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất” do Vietnam Report công bố.</li> <li>Chứng nhận “Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam” do Tổ chức Tư vấn Châu Á về nguồn nhân lực (Anphabe) công bố.</li> </ul>
<b>Năm 2020</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giới thiệu ra thị trường 03 dự án gồm: St. Moritz, Gem Sky World và Opal Skyline. Trong đó, Gem Sky World là đại dự án trọng điểm với quy mô hơn 92 ha.</li> <li>Chủ tịch Tập đoàn được vinh danh “Doanh nhân bất động sản của năm”.</li> <li>Tiếp tục thực hiện M&amp;A để giữ vững vị thế số một trong mảng môi giới bất động sản.</li> <li>Tập đoàn Đất Xanh chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền).</li> </ul>
<b>Năm 2021</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vốn điều lệ Công ty tăng lên 5.977 tỷ đồng.</li> </ul>



Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lần đầu tiên, mã cổ phiếu DXG chạm mốc vốn hóa 1 tỷ USD.</li> <li>• Quý 3/2021, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (công ty thành viên của Tập đoàn) chính thức được IPO và niêm yết thành công trên sàn HOSE với mã chứng khoán DXS.</li> <li>• Tập đoàn Đất Xanh hợp tác với Mc.Kinsey xây dựng thành công Chiến lược 10 năm 2021-2030 hướng tới hệ sinh thái bất động sản toàn diện và định hướng vốn hóa 10 tỷ USD vào năm 2030.</li> <li>• Tập đoàn Đất Xanh và Tập đoàn FPT công bố chiến lược hợp tác, khởi động dự án chuyển đổi số với kỳ vọng thay đổi khung xương sống vận hành và kinh doanh.</li> <li>• Quý 3/2021, Tập đoàn Đất Xanh lần đầu được 02 tổ chức đánh giá xếp hạng tín nhiệm uy tín toàn cầu xếp hạng B (Fitch) và B2 (Moody's).</li> <li>• Quý 3/2021, Tập đoàn Đất Xanh bán giao dự án Opal Boulevard cho cư dân chỉ sau gần 18 tháng giới thiệu ra thị trường.</li> </ul>
<b>Năm 2022</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cất nóc dự án Opal Skyline, chính thức đưa công trình sang giai đoạn thi công hoàn thiện.</li> <li>• Quý 1/2022, bán giao dự án hạng sang St.Moritz.</li> <li>• Quý 3/2022, bán giao sổ hồng cho cư dân dự án Opal Boulevard.</li> <li>• DXS ra mắt Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính và giới thiệu đến thị trường nhiều dữ liệu giá trị.</li> <li>• DXS đã nhận được nhiều giải thưởng uy tín trong năm 2022 như “Doanh nghiệp xuất sắc Châu Á 2022”, “Top 5 công ty tư vấn và môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín năm 2022”, được tôn vinh trong bảng xếp hạng Profit500 2022.</li> </ul>
<b>Năm 2023</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiếp tục phát triển và từng bước định hướng để trở thành Tập đoàn dẫn đầu ngành bất động sản tại Việt Nam.</li> <li>• Tăng cường hợp tác đầu tư, phát triển dự án với các đối tác quốc tế ở cả cấp độ Tập đoàn và cấp độ dự án.</li> <li>• Quý 3 năm 2023, Công ty bắt đầu bán giao các sản phẩm thuộc dự án Opal Skyline đến tay khách hàng.</li> </ul>
<b>Năm 2024</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 2/2024, Công ty hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và người lao động triển khai năm 2023, nâng vốn điều lệ Công ty tăng lên 7.224 tỷ đồng.</li> </ul>

*(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)*

### 3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Hình 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Tập đoàn Đất Xanh



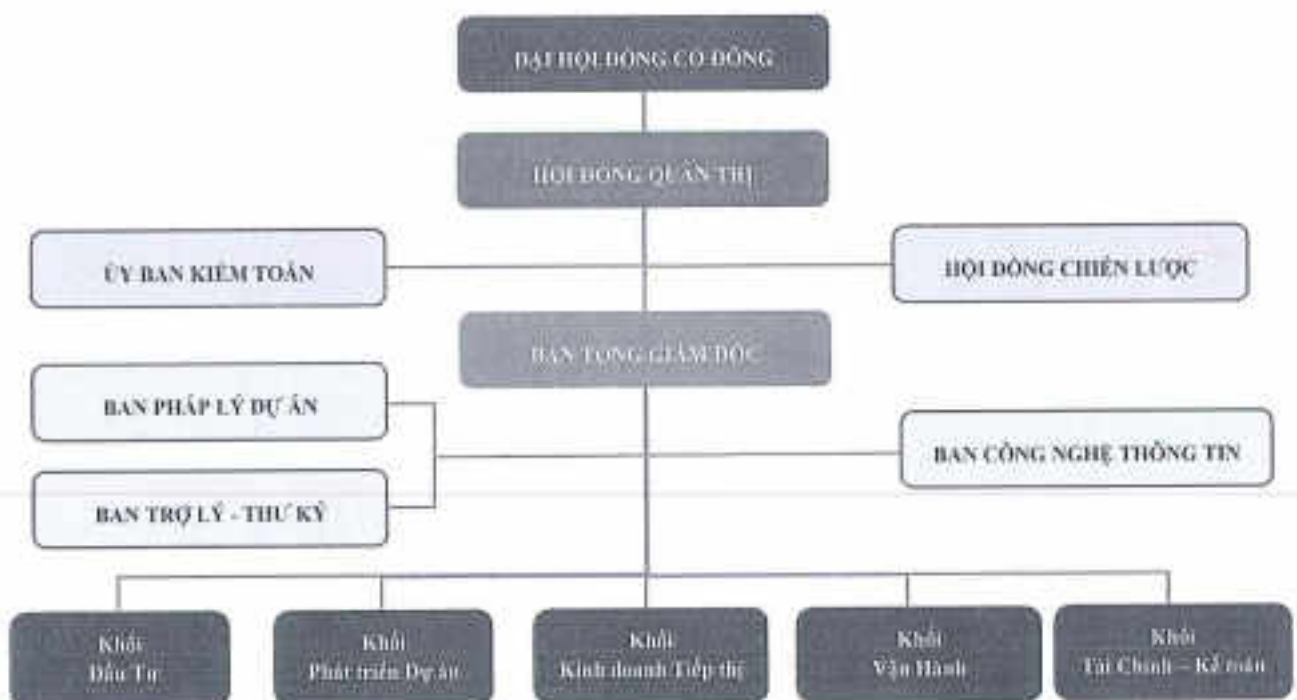
Tập đoàn Đất Xanh tổ chức hoạt động theo 02 lĩnh vực kinh doanh chính là Phát triển bất động sản với thương hiệu DatXanh Homes và Dịch vụ Bất động sản với thương hiệu DatXanhServices.

Tính đến 30/09/2024, toàn hệ thống Tập đoàn Đất Xanh có tổng cộng 85 công ty con, gồm 08 công ty con trực tiếp và 77 công ty con gián tiếp. Thông tin về các công ty con của Tập đoàn được trình bày tại mục 5.3 phần IV của Bàn cáo bạch này.

### 4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty





#### ❖ Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCD”)

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCD quyết định những vấn đề được pháp luật và Điều lệ công ty quy định, thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCD có thẩm quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty.

#### ❖ Hội đồng quản trị (“HDQT”)

Hội đồng quản trị do ĐHĐCD Công ty bầu, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền & nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCD. Quyền và nghĩa vụ của HDQT do Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

Hội đồng Quản trị của Công ty bao gồm: 05 Thành viên, nhiệm kỳ của mỗi Thành viên là 05 năm. Chủ tịch Hội đồng quản trị do HDQT bầu ra.

Danh sách thành viên HDQT gồm:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch HDQT
2	Ông Lương Trí Thìn	Thành viên HDQT
3	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên độc lập HDQT
4	Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HDQT
5	Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HDQT

#### ❖ Các cơ quan, bộ máy trực thuộc Hội đồng quản trị

Các cơ quan, bộ máy trực thuộc này do HDQT thành lập và báo cáo trực tiếp cho HDQT gồm:

##### - Ủy ban kiểm toán (“UBKT”)

- Ủy ban kiểm toán có từ 02 thành viên trở lên. Chủ tịch Ủy ban kiểm toán là thành viên độc lập HDQT. Các thành viên khác của Ủy ban kiểm toán là các thành viên HDQT không điều hành.
- Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và các thành viên khác của Ủy ban kiểm toán do HDQT đề cử và không phải là người điều hành Công ty.
- Ủy ban kiểm toán có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty.
- Danh sách Ủy ban kiểm toán gồm:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Chủ tịch UBKT
2	Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên UBKT

##### - Hội đồng Chiến lược (“HDCL”)

- Hội đồng Chiến lược có trách nhiệm xây dựng, hoạch định, triển khai chiến lược và

các quyết sách quan trọng của Tập đoàn.

- Hội đồng quản trị bổ nhiệm Chủ tịch Hội đồng Chiến lược. Hội đồng chiến lược hiện đang trong giai đoạn kiện toàn cơ cấu tổ chức nhân sự và các thành viên.

- **Ban Tổng Giám đốc**

- Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.
- Ban Tổng Giám đốc hiện nay của Công ty đều là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, vận hành, kinh doanh và tài chính.
- Danh sách Ban Tổng Giám đốc gồm:

STT	Họ & tên	Chức vụ
1	Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc
2	Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Lương Ngọc Huy	Phó Tổng Giám đốc

- **Ban Pháp lý dự án**

- Ban Pháp lý dự án hoạch định và triển khai công tác pháp lý dự án, pháp lý đất đai, pháp lý đầu tư – xây dựng.

- **Ban Trợ lý – Thư ký**

- Ban Trợ lý - Thư ký hỗ trợ tổ chức triệu tập ĐHCĐ, HĐQT; ghi chép các biên bản họp; hỗ trợ thành viên HĐQT trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao.

- **Ban Công nghệ Thông tin**

- Ban Công nghệ thông tin tham mưu chiến lược cho HĐQT Công ty và Ban Tổng Giám đốc về công tác chuyển đổi số tại Công ty cũng như các công việc về duy trì bảo mật thông tin số.

❖ **Chức năng nhiệm vụ của các Khối chức năng:**

STT	Các Khối	Trách nhiệm chính
1	Khối Đầu tư	Phân tích thẩm định khả thi dự án, quản trị dự án đầu tư; khai thác và phát triển quỹ đất.
2	Khối Phát triển dự án	Quản lý, triển khai thực hiện các dự án toàn Tập đoàn.
3	Khối Kinh doanh tiếp thị	Quản lý và phát triển hệ thống kinh doanh toàn Tập



		đoàn.
4	Khối Tài chính – Kế toán	Quản lý Tài chính – Kế toán Tập đoàn: Nguồn vốn, Quan hệ đầu tư, Kiểm soát tài chính và ngân sách, Phân tích và Quản trị Tài chính Chiến lược và công tác Kế toán.
5	Khối Vận hành	Quản lý và vận hành các phòng ban chức năng trong Công ty.

*(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)*

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

**5.1. Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**

Không có.

**5.2. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành**

Không có.

*(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)*

**5.3. Công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

Bảng 1: Danh sách công ty con của Tổ chức phát hành và những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

Tính đến ngày 31/12/2022:

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số hữu thông qua
<b>I. CÔNG TY CON SỞ HỮU TRỰC TIẾP</b>								
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	23/02/2018	3702642596	Số 18, đường Khu Vực Căn, Phường An Bình, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh BĐS	100	100	99,99	Công ty TNHH Athena Invest, Công ty TNHH Pathreon Holdings
(2) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	21/07/2011	3602545493	2W Ung Văn Khiêm, Phường 2-5, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	60,33	60,33	56,29	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An
(3) Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview	20/06/2017	0314469353	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100	100	48	CTCP Hội An Invest
(4) Công ty Cổ phần Đất Xanh E&C (nay là Công ty Cổ phần DBFS)	09/03/2021	0316738763	1014 Phạm Văn Đồng, Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Hồ Chí Minh	Xây dựng	76	76	76	
(5) Công ty TNHH MTV Đất xanh Tech	09/11/2021	0317021136	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100	100	
(6) Công ty TNHH Athena Invest	23/11/2021	0317043443	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Q Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100	100	
(7) Công ty TNHH Pathreon Holdings	23/11/2021	0317043436	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Q Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100	100	100	
(8) Công ty TNHH Đất Xanh Finance	09/11/2021	0317043429	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Q Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100	100	
(9) Công ty TNHH Đầu tư DHG	24/01/2022	6300350302	Số 94A đường 1/5, Phường V, Vị Thanh, Hậu Giang	Kinh doanh BĐS	100	100	85	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng



Tên công ty		Ngày thành lập	Số GCMND/ĐN	Địa chỉ trụ sở chính		Mạng động kinh doanh chính	Tỷ lệ biên lợi nhuận (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số hữu thông qua
(10)	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	25/01/2022	2500677989	Xãm Châm, Xã Định Trung, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc		Kinh doanh và môi giới BDS	100	100	100		
<b>II. CÔNG TY CON SỐ HỮU GIÁN TIẾP</b>											
(11)	Công ty Cổ phần Vico Sai Gòn	24/01/2002	0302533273	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh		Kinh doanh BDS	99,99	99,99	99,99		CTCP Hội An Invest
(12)	Công ty Cổ phần Hội An Invest	11/05/2017	4001110524	08 Đỗ Thế Chuẩn, Phường An Sơn, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam		Kinh doanh BDS	100	99,99	99,99		CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(13)	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hưng	09/04/2007	0304907463	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh		Kinh doanh BDS	99,99	99,99	99,99		CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An, CTCP Đầu tư Phước Sơn
(14)	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	28/03/2017	0314315794	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh		Kinh doanh BDS	75	75	75		CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(15)	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	25/08/2010	0310275607	Số 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh		Kinh doanh BDS	99,90	99,90	99,90		CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(16)	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	20/12/2006	0304743039	1014 Phạm Văn Đồng, Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Hồ Chí Minh		Kinh doanh BDS	100	100	100		CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(17)	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viên Đông	29/12/2007	0305442482	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh		Kinh doanh BDS	100	99,99	99,99		CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(18)	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land	24/10/2019	0315980874	Tầng 19 Khu Văn Phòng, Tòa nhà Indochina Park Tower, số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh		Kinh doanh BDS	100	100	100		CTCP Đầu tư Phước Sơn

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ hiện hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số liệu thông qua
(19) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ	22/08/2019	1801647520	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh BDS	99,99	99,99	99,99	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(20) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nhà Trung	02/02/2008	4200734936	Tầng 8, Tòa Nhà Sazambank, 76 Quang Trung, Phường Lốc Tho, Thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	Kinh doanh BDS	99,87	99,85	99,85	CTCP Hội An Invest
(21) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	24/01/2008	3700874175	131 Đại lộ Bình Dương, khu phố 3, Phường Phú Thọ, Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(22) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đồng Nam Bộ	15/10/2020	0316538940	76A-B Quốc lộ 13, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	99,99	99,99	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(23) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông	18/06/2020	0316335595	40M1 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	99,99	99,99	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(24) Công ty TNHH MTV Smart City	12/01/2018	4001135222	490, Đường Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố Hải An, Quảng Nam	Kinh doanh BDS	100	33	33	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung
(25) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	22/10/2019	1201614548	Số 283, 285 Hưng Vương, Xã Đạo Thạnh, Thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang	Kinh doanh BDS	51	18,77	18,77	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
(26) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ	29/11/2019	2802811937	Số 20, Đường Báo Ngọa, Phường Đông Hương, Thành phố Thanh Hóa, Thanh Hoá	Kinh doanh BDS	51	19,54	19,54	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Bắc
(27) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	25/01/2016	0107311343	Số 17, ngõ 140/1/2 đường Nguyễn Xiển, phường Hạ Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BDS	100	99,90	99,90	CTCP Hội An Invest
(28) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	24/11/2017	3702620313	Số 54, đường Nguyễn Trung Trục, khu phố Đông Tác,	Kinh doanh BDS	75	36,41	36,41	CTCP Bất động sản Linkgroup



Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ số hạn trực tiếp (%)	Tỷ lệ số hạn gián tiếp (%)	Số hữu thông qua
-------------	----------------	------------	----------------------	----------------------------	----------------------	----------------------------	----------------------------	------------------

Phường Tân Đồng Hiệp, Thị xã Dĩ An, Bình Dương

(29) Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower	24/03/2022	0109944447	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tường, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(30) Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower	23/03/2022	0109941421	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tường, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(31) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam	05/01/2021	0109481608	Tầng 18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BDS	98,55	37,75	37,75	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(32) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước	22/12/2021	3801267240	863 Quốc Lộ 14, Phường Tân Bình, Thành phố Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Kinh doanh BDS	100	99,75	99,75	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hưng
(33) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận	13/12/2021	3401228529	D20 Trương Hán Siêu, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh BDS	100	99,75	99,75	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hưng
(34) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung (nay là Công ty Cổ phần Regal Group)	23/03/2011	0401414671	Số 32-34 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BDS	55	33	33	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(35) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	07/07/2010	0104794967	T118, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BDS	63,5	38,3	38,3	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(36) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây (nay là CTCP Cara Group)	01/02/2018	1801591638	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BDS	61	36,8	36,8	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GENDIXON	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ hiện quyền (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số hữu thông qua
(37) Công ty Cổ phần Địa ốc Vinhomes	22/12/2015	0107264090	Tầng 7 tòa nhà Luxury Park View, Lô 32D KĐT mới Cầu Giấy, Phường Yên Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	19,54	19,54	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(38) Công ty Cổ phần Phát triển địa ốc Nam Trung Bộ	09/12/2016	4201719553	Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Lạc Thọ, Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh và môi giới BĐS	71	42,83	42,83	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(39) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	05/12/2017	2901911668	Tầng 18, tòa nhà Dầu Khí, số 07, đường Quang Trung, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	19,54	19,54	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(40) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam	26/07/2017	0401844762	386 Điện Biên Phủ, Phường Thanh Khê Đông, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	16,92	16,92	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung
(41) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	20/03/2018	0401886032	41 Trần Đại Nghĩa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	52,38	17,15	17,15	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung
(42) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	12/07/2018	5701944679	Tầng 12 - 13, Tòa nhà Viettel, Số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, Hạ Long, Quảng Ninh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	19,54	19,54	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(43) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	14/12/2018	0401943467	Số 248 Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, Thành phố Đông Hải, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	16,92	16,92	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung
(44) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	03/01/2019	4300830792	489 Quang Trung, Phường Nguyễn Nghiêm, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	33	33	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung
(45) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông (nay là Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam)	22/05/2019	3702773486	Số 88/10, Đại lộ Bình Dương, khu phố Đông Nhi, Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh và môi giới BĐS	61	36,80	36,80	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh



Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKKD	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biên độ hợp quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số lần thông qua
(46) Công ty Cổ phần Bất động sản Cán Thơ	29/03/2019	1801633366	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BDS	51	18,77	18,77	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
(47) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	08/06/2019	1602102402	Số 316 đường Lý Thái Tổ, Tổ 60, Khóm Đông An 5, Phường Mỹ Xuyên, Lưng Xuyên, An Giang	Kinh doanh và môi giới BDS	51	18,77	18,77	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
(48) Công ty TNHH MTV Smart Property	21/12/2018	0401944982	52 - 54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BDS	100	33	33	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung
(49) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	21/11/2019	3101076138	số 248, Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BDS	100	33	33	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung
(50) Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai	03/12/2021	3603840170	151 đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BDS	100	100	100	CTCP Hội An Invest
(51) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai	06/12/2021	3603840325	199 Đường Bung Mùn, ấp Bông Mùn, Xã Long An, H. Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BDS	100	100	100	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hưng</li> <li>• Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát</li> <li>• Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hi An Land</li> <li>• Công ty TNHH Charm &amp; CI Việt Nam</li> <li>• CTCP Đầu tư Đầu khi Thăng Long</li> <li>• Công ty TNHH Athens Invest</li> <li>• Công ty TNHH Pathreon Holdings</li> </ul>

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh (chính)	Tỷ lệ biểu mẫu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số hiệu thông qua
(52) Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản GPT)	11/05/2017	0314397500	354D Nguyễn Xi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	59	35,59	35,59	35,59	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(53) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	25/07/2022	0317401603	Tầng 5 tòa nhà Vico Gia Phát, Số 1 Trần Khánh Dư, Phường Tân Định, Quận 1, Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	51	19,54	19,54	19,54	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(54) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	30/11/2015	0313556571	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	80,47	48,55	48,55	48,55	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(55) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	18/05/2020	0316277833	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	48,55	48,55	48,55	CTCP Bất động sản Linkgroup
(56) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse	23/12/2015	0313587594	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	24,76	24,76	24,76	Công ty TNHH Đầu tư Linkland
(57) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung	16/03/2017	0401820779	Tầng 4, Số 320 đường 2/9, Phường Hoà Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	12,63	12,63	12,63	CTCP Bất động sản Linkhouse
(58) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	23/09/2020	0316494556	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	48,55	48,55	48,55	CTCP Bất động sản Linkgroup
(59) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hưng Vương	05/12/2019	2500639408	Số 11, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Tích Sơn, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Kinh doanh và môi giới BĐS	54,26	20,78	20,78	20,78	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(60) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc	11/11/2020	2301154053	Tầng 2, Tòa nhà L7-L8, Tòa nhà Cao Nguyễn 02, Đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, TP Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	19,54	19,54	19,54	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(61) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	05/02/2016	0107324857	Tầng 7 tòa nhà Luxury Park View, Lô 32D KĐT mới Cầu Giấy, Phường Yên Hoà, Quận	Kinh doanh và môi giới BĐS	87	33,33	33,33	33,33	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc



Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy Đăng Ký	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ số hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ số hữu gián tiếp (%)	Số hữu thông qua
(62) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	03/03/2021	2200790870	Châu Giây, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	18,77	18,77	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
(63) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio	13/01/2021	0316672093	Căn số A-00.11, Tầng trệt, Chung cư 10 C1, Số 62 Đường Hoàng Thế Thiện, An Lợi Đàng, Thủ Đức, Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	70,31	17,41	17,41	CTCP Bất động sản Linkhouse
(64) Công ty Cổ phần DV Bất động sản Quốc tế (nay là Công ty Cổ phần Tiptek)	13/04/2021	0316801479	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	64,9	39,15	39,15	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(65) Công ty Cổ phần Propcom	25/01/2021	0316692163	Số 1B, Đường 30, Khu phố 2, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	99	31,97	31,97	Công ty Cổ phần Công nghệ thông tin Bất động sản Việt Nam
(66) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	08/02/2022	3603854166	253 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Mai, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh BĐS	51	18,15	18,15	Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium
(67) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	14/04/2022	0317249596	Căn hộ số 00.19 tầng trệt, Chung cư Thủ Thiêm Lake View 1, số 19 đường Tô Hữu, Phường Thủ Thiêm, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	55	20,24	20,24	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Đông
(68) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	22/04/2016	6001738947	139 Lê Thánh Tông, Phường Tân Lợi, TP. Buon Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	55	21,85	21,85	CTCP Phát triển địa ốc Nam Trung Bộ
(69) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	08/07/2022	1201663739	Số 10A, Đường Ấp Bắc, Khu phố 1, Phường 10, Thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang	Kinh doanh và môi giới BĐS	56,50	34,09	34,09	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(70) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam	30/07/2016	0313940555	Tòa nhà SBI, Lô số 6B, Đường số 3 Công viên phần mềm Quang Trung, Tân Chánh Hiệp,	Phát triển công nghệ	50,99	30,76	30,76	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Tên công ty		Ngày thành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sử hữu thông qua
(71)	Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	16/08/2019	0315852199	Quận 12, Hồ Chí Minh Văn phòng 02, Tầng 8, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Phát triển công nghệ	53,54	32,3	32,3	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(72)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	12/04/2019	0108699947	Tầng 18 Tòa nhà Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	51,52	19,54	19,54	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(73)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip	08/11/2019	0316008661	L17-11, Tầng 17, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ tài chính	60	36,3	36,2	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(74)	Công ty TNHH Nông nghiệp Lífarm	09/04/2021	3401220336	Thôn Dân Trí, Xã Thuận Hòa, Huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận	Nông nghiệp	100	48,55	48,55	CTCP Bất động sản Linkgroup
(75)	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	17/03/2016	0107354643	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý	98	37,79	37,79	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(76)	Công ty TNHH Tư vấn S-Media	22/02/2016	0107331822	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Quảng cáo	99	37,93	37,93	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(77)	Công ty TNHH S-O Farm	05/01/2021	0109481559	Bán Sở Lưom, Xã Mường Sang, Huyện Mộc Châu, Tỉnh Sơn La	Nông nghiệp	98,57	37,76	37,76	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(78)	Công ty TNHH Regal Food	11/11/2021	0402121276	52-54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà,	Thực phẩm	100	33	33	Công ty Cổ phần Đất Xanh



Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số liệu thông qua
(79) Công ty TNHH Công nghệ S-Tech	25/04/2015	0106834164	Thành phố Đà Nẵng Tầng 18, tòa nhà Center Building, số 1, Nguyễn Huệ Đường, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội	Phát triển công nghệ	100	38,31	38,31	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc Miền Trung
(80) Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resort	08/08/2022	0402160606	52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	100	33,18	33,18	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung
(81) Công ty Cổ phần Cầu Long Homes	17/03/2022	1501135218	Số 90B đường Nguyễn Huệ, Phường 2, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh BĐS	51	18,77	18,77	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
(82) Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smartboones	12/05/2022	0317289447	45 Đường Số 2 KDC Lê Thành, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	53	19,50	19,50	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
(83) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Tây Nam	18/03/2019	1801631898	Số 16, Đường số 22, Khu tái định cư dự án Nẵng cấp Đô thị, Phường An Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	12,63	12,63	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh, CTCP Bất động sản Linkgroup, CTCP Bất động sản Linkhouse
(84) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Linkland	04/05/2020	0316255420	16-18 Đường Số 1, Khu phố 7, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	24,76	24,76	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh, CTCP Bất động sản Linkgroup, CTCP Bất động sản Linkhouse
(85) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	19/04/2011	0310790171	354D Nguyễn Xi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng	61,74	47,09	47,09	CTCP Đất Xanh E&C

(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán và thông tin của DXG)

Tính đến 31/12/2023:

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sơ hạm thông qua
-------------	----------------	------------	----------------------	----------------------------	----------------------	----------------------------	----------------------------	------------------

**I. CÔNG TY CON SỞ HỮU TRỰC TIẾP**

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	23/02/2018	3702642596	Số 18, đường Kha Vạn Cân, Phường An Bình, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh BĐS	100	99,99	0,01	Công ty TNHH Athena Invest, Công ty TNHH Pathcon Holdings
(2) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	21/07/2011	3602545493	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	59,51	55,85	3,66	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An
(3) Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	09/11/2021	0317021136	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100		
(4) Công ty TNHH Athena Invest	23/11/2021	0317043443	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100		
(5) Công ty TNHH Pathcon Holdings	23/11/2021	0317043436	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100	100		
(6) Công ty TNHH Đất Xanh Finance (*)	09/11/2021	0317043429	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100		
(7) Công ty TNHH Đầu tư DHG	24/01/2022	6300350302	Số 94A đường 1/5, Phường V, Thành phố Vĩ Thanh, Tỉnh Hậu Giang	Kinh doanh BĐS	100	85	15	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng
(8) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	25/01/2022	2500677989	Xóm Cháem, Xã Định Trung, Tỉnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100		

**II. CÔNG TY CON SỞ HỮU GIÁN TIẾP**

(9) Công ty Cổ phần Vico Sài Gòn	24/01/2002	0302535273	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	CTCP Hội An Invest
----------------------------------	------------	------------	---	----------------	-------	-------	-------	--------------------



Tên công ty		Ngày thành lập		Số/GCNDKKDN		Địa chỉ trụ sở chính		Hoạt động kinh doanh chính		Tỷ lệ biểu quyết (%)		Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)		Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)		Số liên thông qua	
(10)	Công ty Cổ phần Hội An Invest	11/05/2017	4001110524	08 Đỗ Thế Chấp, Phường An Sơn, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh BĐS	100	100	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An						
(11)	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hưng	09/04/2007	0304907463	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An, CTCP Đầu tư Phước Sơn						
(12)	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	28/03/2017	0314315794	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	75	75	75	75	75	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An						
(13)	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	25/08/2010	0310275607	Số 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100	99,90	100	99,90	99,90	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An						
(14)	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	20/12/2006	0304743039	1014 Phạm Văn Đồng, Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100	100	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An, Công ty TNHH Padteon Holdings, Công ty TNHH Athena Invest						
(15)	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viên Đông	29/12/2007	0385442482	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100	100	100	100	100	CTCP Đầu tư Phước Sơn						
(16)	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land	24/10/2019	0315980874	Tầng 19 Khu Văn Phòng, Tòa nhà Indochina Park Tower, số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100	100	100	100	100	CTCP Đầu tư Phước Sơn						
(17)	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ	22/08/2019	1801647520	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh BĐS	100	100	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An						
(18)	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nhà Trang	02/02/2008	4200734936	Tầng 8, Tòa Nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Lạc Thọ, Nhà Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh BĐS	99,87	99,85	99,87	99,85	99,85	CTCP Hội An Invest						

Tên công ty	Ngày thành lập	Số CCCD/KON	Địa chỉ trụ sở chính	Hạng mục kinh doanh chính	Lý do biến đổi quyết (%)	Lý do số hiệu trực tiếp (%)	Lý do số hiệu gián tiếp (%)	Số liên thông qua
(19) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	24/01/2008	3700874175	131 Đại lộ Bình Dương, khu phố 3, Phường Phú Thọ, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(20) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ (*)	15/10/2020	0316538940	76A-B Quốc lộ 13, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(21) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông (*)	18/06/2020	0316335595	400/1 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	99,99	99,99	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(22) Công ty TNHH MTV Smart City	12/01/2018	4001135222	490, Đường Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố HỒI AN, Quảng Nam	Kinh doanh BDS	100	33	33	CTCP Regal Group
(23) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	22/10/2019	1201614548	Số 283, 285 Hùng Vương, Xã Đạo Thạnh, Thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang	Kinh doanh BDS	51	18,66	18,66	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
(24) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ	29/11/2019	2802811937	Số 20, Đường Báo Ngụai, Phường Đồng Hương, Thành phố Thanh Hóa, Thanh Hóa	Kinh doanh BDS	51	19,43	19,43	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(25) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	25/01/2016	0107311343	Số 17, ngõ 140/1/2 đường Nguyễn Xiển, phường Hạ Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BDS	100	99,90	99,90	CTCP Hội An Invest
(26) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	24/11/2017	3702620313	Số 54, đường Nguyễn Trung Trực, khu phố Đông Tác, Phường Tân Đông Hiệp, Thị xã DT An, Bình Dương	Kinh doanh BDS	75	36,21	36,21	CTCP Bất động sản Linkgroup
(27) Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower (*)	24/03/2022	0109944447	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An, Công ty TNHH Patheon Holdings, Công ty TNHH Athena Invest
(28) Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower (*)	23/03/2022	0109941421	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An, Công ty TNHH



Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hạng động kinh doanh chính	Tỷ lệ liên kết (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số báo thông tin
Tên công ty: Việt Nam Ngày thành lập: 05/01/2021 Số GCNĐKDN: 0109481608 Địa chỉ trụ sở chính: Tầng, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội Hạng động kinh doanh chính: Kinh doanh BĐS Tỷ lệ liên kết (%): 98,73 Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%): 37,61 Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%): 37,61 Số báo thông tin: Paiboon Holdings, Công ty TNHH Athena Invest								
(29) Công ty TNHH Nhà Ở Việt Nam	05/01/2021	0109481608	Tầng 18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BĐS	98,73	37,61	37,61	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(30) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước (*)	22/12/2021	3801267240	863 Quốc Lộ 14, Phường Tân Bình, Thành phố Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Kinh doanh BĐS	100	99,99	99,99	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng
(31) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận (*)	13/12/2021	3401228529	D20 Trương Hán Siêu, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh BĐS	100	99,99	99,99	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng, CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An, CTCP Hội An Invest
(32) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	26/07/2022	0317403752	Tầng 3, Khu thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng, Ngõ 622 phố Minh Khai, Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội	Kinh doanh BĐS	76,92	29,3	29,3	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(33) Công ty Cổ phần Regal Group	23/03/2011	0401414671	Số 52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	55	33	33	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(34) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	07/07/2010	0104794967	T18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	63,5	38,09	38,09	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(35) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây (nay là Công ty Cổ phần Cara Group)	01/02/2018	1801591638	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	61	36,59	36,59	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(36) Công ty Cổ phần Địa ốc Vinhomes	22/12/2015	0107264090	Tầng 7 tòa nhà Luxury Park View, Lô 32D KĐT mới Cầu Giấy, Phường Yên Hoà, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	19,43	19,43	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GNDKDN	Địa chỉ (trụ sở chính)	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ liên quan (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
(37) Công ty Cổ phần Phát triển địa ốc Nam Trung Bộ	09/12/2016	4201719553	Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh và môi giới BĐS	71	42,59	42,59	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(38) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	05/12/2017	2901911668	Tầng 18, tòa nhà Dầu Khí, số 07, đường Quang Trung, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	19,43	19,43	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(39) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam	26/07/2017	0401844762	386 Điện Biên Phủ, Phường Thanh Khê Đông, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	16,83	16,83	CTCP Regal Group
(40) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	20/03/2018	0401886032	41 Trần Đại Nghĩa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,68	17,05	17,05	CTCP Regal Group
(41) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	12/07/2018	5701944679	Tầng 12 - 13, Tòa nhà Vientel, Số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	19,43	19,43	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(42) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	14/12/2018	0401943467	Số 248 Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	16,83	16,83	CTCP Regal Group
(43) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	03/01/2019	4300830792	489 Quang Trung, Phường Nguyễn Nghiêm, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	33	33	CTCP Regal Group
(44) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	22/05/2019	3702773486	Số 88/10, Đại lộ Bình Dương, khu phố Đồng Nhì, Phường Lai Thiêu, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh và môi giới BĐS	61	36,59	36,59	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(45) Công ty Cổ phần Bất động sản Căn Thơ	29/03/2019	1801633366	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	78	28,54	28,54	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Tây



Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ (tr) số chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ hiệu quả (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số hữu thông qua
(46) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	08/06/2019	1602102402	Cần Thơ Số 316 đường Lý Thái Tổ, Tổ 60, Khóm Đông An 5, Phường Mỹ Xuyên, Long Xuyên, An Giang	Kinh doanh và môi giới BDS	51	18,66		18,66	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
(47) Công ty TNHH MTV Smart Property	21/12/2018	0401944982	52 - 54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BDS	100	33		33	CTCP Regal Group
(48) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	21/11/2019	3101076138	số 248, Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BDS	100	33		33	CTCP Regal Group
(49) Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai	03/12/2021	3603840170	151 đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BDS	100	100		100	CTCP Hội An Invest, Công ty TNHH Puthoon Holdings, Công ty TNHH Athena Invest
(50) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai	06/12/2021	3603840325	199 Đường Bưng Môn, ấp Bưng Môn, Xã Long An, H. Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BDS	100	100		100	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hưng</li> <li>• Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát</li> <li>• Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land</li> <li>• Công ty TNHH Charm &amp; CI Việt Nam</li> <li>• CTCP Đầu tư Dầu khí Thăng Long</li> <li>• Công ty TNHH Athena Invest</li> <li>• Công ty TNHH Puthoon Holdings</li> </ul>
(51) Công ty Cổ phần Bất động sản GPT	11/05/2017	0314397500	354D Nguyễn Xi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới	59	35,59		35,59	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hạng động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số hữu thông qua
(52) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	25/07/2022	0317401603	Tầng 5 tòa nhà Vạn Gia Phát, Số 1 Trần Khánh Dư, Phường Tân Định, Quận 1, Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	51	19,43	19,43	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(53) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	30/11/2015	0313556571	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	80,47	48,28	48,28	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(54) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	18/05/2020	0316277833	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	48,28	48,28	CTCP Bất động sản Linkgroup
(55) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkhouse	23/12/2015	0313587594	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	24,62	24,62	Công ty TNHH Đầu tư Linkland
(56) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkhouse Miền Trung	16/03/2017	0401820779	Tầng 4, Số 320 đường 2/9, Phường Hoà Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	12,56	12,56	CTCP Bất động sản Linkhouse
(57) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Ecohome	23/09/2020	0316494556	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	48,28	48,28	CTCP Bất động sản Linkgroup
(58) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương	05/12/2019	2500639408	Số 11, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Tích Sơn, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vinh Phúc	Kinh doanh và môi giới BĐS	54,26	20,67	20,67	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(59) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	11/11/2020	2301154053	Ngõ 2, Tòa nhà L7-L8, Tòa nhà Cao Nguyên 02, Đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, TP Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	19,43	19,43	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(60) Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	05/02/2016	0107324857	Tầng 7 tòa nhà Luxury Park View, Lô 32D KĐT mới Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	87	33,14	33,14	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc



Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNDKKD	Địa chỉ trụ sở chính	Hạng độ kinh doanh chính	Lý do báo cáo (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số báo thông qua
(61) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	03/03/2021	2200790870	911/12/68, Quốc lộ 1, Phường 2, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng	Kinh doanh và môi giới BDS	51	18,66	18,66	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Miền Tây
(62) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio	13/01/2021	0316672093	Căn số A-00.11, Tầng trệt, CC lô C1, Số 62 Đường Hoàng Thế Thiệp, Phường An Lợi Đông, Thủ Đức, Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	70,31	17,31	17,31	CTCP Bất động sản Linkhouse
(63) Công ty Cổ phần Tiptek	13/04/2021	0316801479	2/W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	64,9	38,93	38,93	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(64) Công ty Cổ phần Propcom	25/01/2021	0316692163	Số 1B, Đường 30, Khu phố 2, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	99	31,8	31,8	Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz
(65) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premiums	08/02/2022	3603854166	253 Phạm Văn Thuật, Phường Tân Mai, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh BDS	51	18,05	18,05	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT
(66) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	14/04/2022	0317249596	Căn hộ số 00.19 tầng trệt, Chung cư Thủ Thiêm Lake View 1, số 19 đường Tô Hữu, Phường Thủ Thiêm, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	55	20,13	20,13	CTCP Đầu tư và Dịch vụ DXMD Việt Nam
(67) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	22/04/2016	6001738947	139 Lê Thánh Tông, Phường Tân Lợi, TP.Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	Kinh doanh BDS	51	21,72	21,72	CTCP Phát triển địa ốc Nam Trung Bộ
(68) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	08/07/2022	1201663739	Số 10A, Đường Ấp Bắc, Khu phố 1, Phường 10, Thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang	Kinh doanh và môi giới BDS	56,50	33,9	33,9	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(69) Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower (*)	30/03/2022	0109949300	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huệ Trưng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành	Kinh doanh và môi giới BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKKD	Địa chỉ trụ sở chính	Hạng độ kinh doanh chính	Tỷ lệ hiệu quả (%)	Tỷ lệ sử hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sử hữu gián tiếp (%)	Sứ hữu thông qua
(70) Công ty Cổ phần Đầu tư Emerald Tower (*)	23/03/2022	0109941414	phố Hà Nội Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An
(71) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam	30/07/2016	0313940555	Tòa nhà SBI, Lô số 6B, Đường số 3 Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Hồ Chí Minh	Phát triển công nghệ	50,99	30,59	30,59	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(72) Công ty Cổ phần Công Nghệ Inoazz	16/08/2019	0315852199	Văn phòng 02, Tầng 8, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Phát triển công nghệ	53,54	32,12	32,12	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(73) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	12/04/2019	0108699947	Tầng 18 Tòa nhà Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Quản lý tài sản và đầu tư BDS	51	19,43	19,43	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(74) Công ty Cổ phần Dịch vụ chính Bất động sản Tulip	08/11/2019	0316008661	L17-11, Tầng 17, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ tài chính	60	35,99	35,99	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(75) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	09/04/2021	3401220336	Thôn Dâu Trĩ, Xã Thuận Hòa, Huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận	Nông nghiệp	100	48,28	48,28	CTCP Bất động sản Linkgroup
(76) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	17/03/2016	0107354643	Tầng 18, Tòa văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý	98	37,33	37,33	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc



Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
(77) Công ty TNHH Tư vấn S-Media	22/02/2016	0107331822	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Quảng cáo	99	37,71	37,71	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(78) Công ty TNHH S-O Farm	05/01/2021	0109481559	Bán Sở Lườn, Xã Mường Sang, Huyện Mộc Châu, Tỉnh Sơn La	Nông nghiệp	98,57	37,55	37,55	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(79) Công ty TNHH Regal Food	11/11/2021	0402121276	52-54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Đà Nẵng	Thực phẩm	100	33	33	CTCP Regal Group
(80) Công ty TNHH Công nghệ S-Tech	25/04/2015	0106834164	Tầng 18, tòa nhà Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Phát triển công nghệ	100	38,09	38,09	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(81) Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Laxstay	22/12/2022	0110213963	Tầng 18, tòa nhà Center Building, số 1, Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý	51	16,38	16,38	CTCP Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan
(82) Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resort	08/08/2022	0402160606	52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Đà Nẵng	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	100	33	33	CTCP Regal Group
(83) Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial	23/10/2023	0318121038	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới BĐS	70	41,99	41,99	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(84) Công ty Cổ phần Thương Mại dịch vụ Việt Nhật Cares	16/11/2023	0110544098	Tầng 18, tòa nhà Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Vệ sinh nhà cửa	51	16,38	16,38	CTCP Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan

Ghi chú: (\*) : Đang làm thủ tục giải thể công ty.

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKKD	Địa chỉ trụ sở chính	Loại hình kinh doanh chính	Tỷ lệ hiện hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số nhà thông qua
-------------	----------------	------------	----------------------	----------------------------	--------------------	----------------------------	----------------------------	------------------

**I. CÔNG TY CON SỞ HỮU TRỰC TIẾP**

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	23/02/2018	3702642596	Số 18, đường Kha Vạn Cân, Phường An Bình, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh BĐS	100	99,99	0,01	Công ty TNHH Athena Invest, Công ty TNHH Pathson Holdings
(2) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	21/07/2011	3602545493	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	59	55,37	3,63	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An
(3) Công ty TNHH MTV Đất xanh Tech (*)	09/11/2021	0317021136	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100		
(4) Công ty TNHH Athena Invest	23/11/2021	0317043443	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100		
(5) Công ty TNHH Pathson Holdings	23/11/2021	0317043436	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	100	100		
(6) Công ty TNHH Đất Xanh Finance (*)	09/11/2021	0317043429	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100		
(7) Công ty TNHH Đầu tư DHG	24/01/2022	6300350302	Số 94A đường 1/5, Phường V, Thành phố V, Tỉnh Hậu Giang	Kinh doanh BĐS	100	85	15	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng
(8) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	25/01/2022	2500677989	Xóm Chấm, Xã Định Trung, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	100		

**II. CÔNG TY CON SỞ HỮU GIÁN TIẾP**



Tên công ty	Ngày thành lập	Số GVND/BDS	Địa chỉ trụ sở chính	Hạng mục kinh doanh chính	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số báo tháng qua
(9) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	24/01/2002	0302535273	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	99,99	99,99	CTCP Hội An Invest	
(10) Công ty Cổ phần Hội An Invest	11/05/2017	4001110524	08 Đỗ Thế Chấp, Phường An Sơn, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh BDS	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An, Công ty TNHH Patheon Holdings, Công ty TNHH Athena Invest	
(11) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hưng	09/04/2007	0304907463	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An, CTCP Đầu tư Phước Sơn	
(12) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	28/03/2017	0314315794	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	75	75	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	25/08/2010	0310275607	Số 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	99,90	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	
(14) Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	20/12/2006	0304743039	1014 Phạm Văn Đồng, Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viên Đông	29/12/2007	0305442482	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	100	CTCP Đầu tư Phước Sơn	
(16) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land	24/10/2019	0315980874	Tầng 19 Khu Văn Phòng, Tòa nhà Indochina Park Tower, số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đu Kao, Quận 1, Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	100	CTCP Đầu tư Phước Sơn	
(17) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ	22/08/2019	1801647520	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh BDS	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	

Tên công ty	Ngày thành lập	Số CC/STK/ĐN	Địa chỉ trụ sở chính	Hạng mục kinh doanh chính	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Tỷ lệ nắm giữ thực tế (%)	Tỷ lệ nắm giữ thực tế (%)	Số lần thống kê
(18) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nhà Tráng	02/02/2008	4200734936	Tầng 8, Tòa Nhà Sapuobank, 76 Quang Trung, Phường Lặc Tho, Nha Trang, Khánh Hòa	Kinh doanh BDS	99,87	99,87	99,87	CTCP Hội An Invest
(19) Công ty TNHH Chiam & CT Việt Nam	24/01/2008	3700874175	131 Đại lộ Bình Dương, khu phố 3, Phường Phú Thọ, Thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(20) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ (*)	15/10/2020	0316538940	76A-B Quốc lộ 13, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(21) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông (*)	18/06/2020	0316335595	400/1 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(22) Công ty TNHH MTV Smart City	12/01/2018	4001135222	490, Đường Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Quảng Nam	Kinh doanh BDS	100	32,45	32,45	CTCP Regal Group
(23) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	22/10/2019	1201614548	Số 283, 285 Hùng Vương, Xã Đạo Thạnh, Thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang	Kinh doanh BDS	51	18,35	18,35	CTCP Cara Group
(24) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ	29/11/2019	2802811937	Số 20, Đường Báo Ngòi, Phường Đồng Hương, Thành phố Thanh Hoá, Thanh Hoá	Kinh doanh BDS	51	19,11	19,11	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(25) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	25/01/2016	0107311343	Số 17, ngõ 140/1/2 đường Nguyễn Xiển, phường Hạ Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Hội An Invest
(26) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	24/11/2017	3702620313	Số 54, đường Nguyễn Trung Trực, khu phố Đông Tàu, Phường Tân Đông Hiệp, Thị xã Dĩ An, Bình Dương	Kinh doanh BDS	82,29	39,07	39,07	CTCP Bất động sản Linkgroup
(27) Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower (*)	24/03/2022	0109944447	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An



Họ và tên công ty	Ngày thành lập	Mã số doanh nghiệp	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Lý do bán	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu thực (%)	Tỷ lệ sở hữu thực (%)	Giá trị hàng hóa
	lập	GCND/KGS		(Mã)	(%)	(%)	(%)	(%)	đạt hàng thông qua

(28)	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower (*)	23/03/2022	0109941421	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(29)	Công ty TNHH Nhà Ở Ngụy Việt Nam	05/01/2021	0109481608	Tầng 18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BDS	98,95	37,07	37,07	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(30)	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước (*)	22/12/2021	3401267240	863 Quốc Lộ 14, Phường Tân Bình, Thành phố Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Kinh doanh BDS	100	100	100	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hồng
(31)	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận (*)	13/12/2021	3401228529	D20 Trương Hán Siêu, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh BDS	100	100	100	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hồng
(32)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	26/07/2022	0317403752	Tầng 3, Khu TMDV và chung cư cao tầng, Ngõ 622 phố Minh Khai, Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội	Kinh doanh BDS	76,92	28,82	28,82	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(33)	Công ty Cổ phần Regal Group	23/03/2011	0401414671	Số 52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BDS	55	32,45	32,45	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(34)	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	07/07/2010	0104794967	T18, Center Building, số 1, Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BDS	63,5	37,46	37,46	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(35)	Công ty Cổ phần Cars Group (trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây)	01/02/2018	1801591638	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BDS	61	35,99	35,99	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Yêu cầu	Ngày thành lập	Số GENEXIN	Địa chỉ trụ sở chính	Loại công kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn đầu tư (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)
(36) Công ty Cổ phần Địa ốc Vietnamex	22/12/2015	0107264090	Tầng 7 Luxury Park View, Lô 31D KĐT mới Cầu Giấy, Yên Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	19,11	19,11
(37) Công ty Cổ phần Phát triển địa ốc Nam Trung Bộ	09/12/2016	4201719553	Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa	Kinh doanh và môi giới BĐS	71	41,89	41,89
(38) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	05/12/2017	2901911668	Tầng 18, tòa nhà Dầu Khí, số 07, đường Quang Trung, Quảng Trung, Vinh, Nghệ An	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	19,11	19,11
(39) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam	26/07/2017	0401844762	386 Điện Biên Phủ, Phường Thanh Khê Đông, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	16,55	16,55
(40) Công ty Cổ phần Bất động sản Miền Trung	20/03/2018	0401886032	41 Trần Đại Nghĩa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	51,68	16,77	16,77
(41) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	12/07/2018	5701944679	Tầng 12 - 13, Tòa nhà Viettel, Số 70 Nguyễn Văn Cừ, Hồng Hải, Hạ Long, Quảng Ninh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	19,11	19,11
(42) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	14/12/2018	0401943467	Số 248 Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, Thành phố Đông Hải, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	16,55	16,55
(43) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	03/01/2019	4300830792	489 Quang Trung, Phường Nguyễn Nghiêm, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	32,45	32,45
(44) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	22/05/2019	3702773486	Số 88/10, Đại lộ Bình Dương, khu phố Đông Nhì, Phường Lái Thiêu, Thuận An, Bình Dương	Kinh doanh và môi giới BĐS	61	35,99	35,99
(45) Công ty Cổ phần Bất động sản Thọ	29/03/2019	1801633366	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	78	28,07	28,07



Tập công ty		Ngày thành lập		Số G.C.N.H.K.D.S		Địa chỉ trụ sở chính		Hoạt động kinh doanh chính		Tỷ lệ hiện hữu (%)		Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)		Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)		
(46)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	08/06/2019	08/06/2019	1602102402	1602102402	Số 316 đường Lý Thái Tổ, Tổ 60, Khóm Đồng An 3, Phường Mỹ Xuyên, Long Xuyên, An Giang	Kinh doanh và môi giới BDS	51	18,35	18,35	18,35	CTCP Cars Group			Sở hữu thông qua	
(47)	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Property	21/12/2018	21/12/2018	0401944982	0401944982	52 - 54 Võ Văn Kiệt, An Hải Đông, Sơn Trà, Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BDS	100	32,45	32,45	32,45	CTCP Regal Group				
(48)	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	21/11/2019	21/11/2019	3101076138	3101076138	số 248, Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BDS	100	32,45	32,45	32,45	CTCP Regal Group				
(49)	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai	03/12/2021	03/12/2021	3603840170	3603840170	151 đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BDS	100	99,98	99,98	99,98	CTCP Hội An Invest				
(50)	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Đồng Nai	06/12/2021	06/12/2021	3603840325	3603840325	199 Đường Bưng Mỡ, ấp Bưng Mỡ, Xã Long An, H. Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BDS	100	99,99	99,99	99,99	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh				
(51)	Công ty Cổ phần Bất động sản GPI	11/05/2017	11/05/2017	0314397500	0314397500	354D Nguyễn Xi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	59	34,81	34,81	34,81	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh				

Tên công ty	Ngay thành lập	Số GICN/HSN	Địa chỉ trụ sở chính	Hạng mục kinh doanh chính	Tỷ lệ bán (%)	Tỷ lệ giữ (%)	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Số nhà tinggal, qua
(52) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	25/07/2022	0317401603	Tầng 5 tòa nhà Vạn Gia Phát, Số 1 Trần Khánh Dư, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	51	19,11	19,11	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(53) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	30/11/2015	0313556571	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	80,47	47,48	47,48	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(54) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	18/05/2020	0316227833	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	47,48	47,48	CTCP Bất động sản Linkgroup
(55) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse	23/12/2015	0313587594	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	24,21	24,21	Công ty TNHH Đầu tư Linkland
(56) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung	16/03/2017	0401820779	Tầng 4, Số 320 đường 2/9, Phường Hoà Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	51	12,35	12,35	CTCP Bất động sản Linkhouse
(57) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	23/09/2020	0316494556	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	100	47,48	47,48	CTCP Bất động sản Linkgroup
(58) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hưng Vương	05/12/2019	2500639408	Số 11, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Tích Sơn, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Kinh doanh và môi giới BĐS	54,26	20,33	20,33	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(59) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc	11/11/2020	2301154053	làng 2, Tòa nhà L7-L8, Tòa nhà Cao Nguyễn 02, Đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, TP Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh và môi giới BĐS	83	31,09	31,09	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(60) Công ty Cổ phần Bất động sản Homes Group	05/02/2016	0107324857	Tầng 7 Luxury Park View, 16 32D KĐT mới Cầu Giấy, Yên Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	87	32,59	32,59	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc



Tên công ty		Ngày thành lập		Mã số thuế/GST		Địa chỉ trụ sở chính		Loại doanh nghiệp doanh nghiệp chính		Tỷ lệ vốn góp (%)		Tỷ lệ nắm giữ (%)		Số nhà thông qua nắm giữ (%)	
(61)	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	03/03/2021	2200790870	911/12/68, Quốc lộ 1, Phường 2, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng	Kinh doanh và môi giới BDS	51	18,35	18,35	CTCP Care Group	18,35	CTCP Care Group				
(62)	Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Oblo	13/01/2021	0316672093	Căn số A-00.11, Tầng trệt, Chung cư 10 C1, Số 62 Đường Hoàng Thế Thiện, Phường An Lợi Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	100	24,21	24,21	CTCP Bất động sản Linkhouse	24,21	CTCP Bất động sản Linkhouse				
(63)	Công ty Cổ phần Tiptek	13/04/2021	0316801479	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	64,9	38,29	38,29	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	38,29	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh				
(64)	Công ty Cổ phần Propcom	25/01/2021	0316692163	Số 1B, Đường 30, Khu phố 2, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	99	31,27	31,27	Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	31,27	Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz				
(65)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	08/02/2022	3603854166	253 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Mai, Biên Hoà, Đồng Nai	Kinh doanh BDS	51	17,75	17,75	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT	17,75	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT				
(66)	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	14/04/2022	0317249596	Căn hộ số 00.19 tầng trệt, Chung cư Thủ Thiêm Lake View 1, số 19 đường Tô Hữu, Phường Thủ Thiêm, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	55	19,79	19,79	CTCP Đầu tư và Dịch vụ DXMD Việt Nam	19,79	CTCP Đầu tư và Dịch vụ DXMD Việt Nam				
(67)	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	22/04/2016	6001738947	139 Lê Thánh Tông, Phường Tân Lợi, TP. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	Kinh doanh BDS	51	21,36	21,36	CTCP Phát triển địa ốc Nam Trung Bộ	21,36	CTCP Phát triển địa ốc Nam Trung Bộ				
(68)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	08/07/2022	1201663779	Số 10A, Đường Ấp Bắc, Khu phố 1, Phường 10, Thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang	Kinh doanh và môi giới BDS	56,50	33,34	33,34	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	33,34	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh				
(69)	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower (*)	30/03/2022	0109949300	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thành Xuân Trung, Thành Xuân, Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BDS	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An				

Tên công ty	Ngày thành lập	Mã số thuế GTGT/KĐDN	Địa chỉ trụ sở chính	Mô tả hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ bán hàng (%)	Tỷ lệ giữ lại hàng bán (%)	Tỷ lệ nợ tài trợ (%)	Tỷ lệ nợ tài trợ trên vốn (%)	Số lưu thông qua
(70) Công ty Cổ phần Đầu tư Emerald Tower (*)	23/03/2022	0109941414	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huệ Trưng, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BDS	100	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An
(71) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam	30/07/2016	0313940555	Tòa nhà SBI, Lô số 6B, Đường số 3 Công viên phần mềm Quang Trung, Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Hồ Chí Minh	Phát triển công nghệ	50,99	30,08	30,08	30,08	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(72) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	16/08/2019	0315852199	Văn phòng 02, Tầng 8, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Phát triển công nghệ	53,54	31,58	31,58	31,58	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(73) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Assahi Jaquon	12/04/2019	0108699947	Tầng 18, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huệ Trưng, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Quản lý tài sản và đầu tư BDS	51	19,11	19,11	19,11	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(74) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tuip	08/11/2019	0316608661	L17-11, Tầng 17, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Hồ Chí Minh	Dịch vụ tài chính	60	35,4	35,4	35,4	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(75) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	09/04/2021	3401220336	Thôn Dân Trí, Xã Thuận Hòa, Huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận	Nông nghiệp	100	47,48	47,48	47,48	CTCP Bất động sản Linkgroup
(76) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	17/03/2016	0107354643	Tầng 18, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huệ Trưng, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Tư vấn quản lý	98	36,71	36,71	36,71	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(77) Công ty TNHH Tư vấn S-Media	22/02/2016	0107531822	Tầng 18, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huệ Trưng, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Quảng cáo	99	37,09	37,09	37,09	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc



Tên công ty	Ngày thành lập	Số G.CNTD/KD	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)
(78) Công ty TNHH S-O Farm	05/01/2021	0109481559	Bản Sô Lươn, Xã Mương Sang, Huyện Mộc Châu, Tỉnh Sơn La	Nông nghiệp	98,0	36,71	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(79) Công ty TNHH Regal Food	11/11/2021	0402121276	52-54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Thực phẩm	100	32,45	CTCP Regal Group
(80) Công ty TNHH Công nghệ S-Tech	25/04/2015	0106834164	Tầng 18, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Phát triển công nghệ	100	37,46	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(81) Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	22/12/2022	0110213963	Tầng 18, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Tư vấn quản lý	51	16,11	CTCP Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan
(82) Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resort	08/08/2022	0402160606	52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	100	32,45	CTCP Regal Group
(83) Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial	23/10/2023	0318121038	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới BDS	70	41,3	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(84) Công ty Cổ phần Thương Mại dịch vụ Việt Nhật Cares	16/11/2023	0110544098	Tầng 18, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Vệ sinh nhà cửa	51	16,11	CTCP Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan
(85) Công ty Cổ phần DAMC (*)	26/09/2023	0318064968	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An

*Ghi chú: (\*) : Đang làm thủ tục giải thể công ty.*

Tính đến 30/09/2024, Tập đoàn Đất Xanh có 85 công ty con, trong đó có 08 công ty con trực tiếp và 77 công ty con gián tiếp.

## 6. Thông tin về quá trình tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Công ty chính thức chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần từ ngày 23/11/2007 với số vốn điều lệ là 15.000.000.000 đồng. Kể từ khi trở thành công ty cổ phần đến nay, Công ty chỉ trải qua quá trình tăng vốn điều lệ (không phát sinh giảm vốn điều lệ). Quá trình tăng vốn từ khi chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần của Công ty như sau:

Bảng 2: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
2003		800.000.000	Thành lập Công ty TNHH	Sở KH và ĐT TP.HCM
11/2007	14.200.000.000	15.000.000.000	Chuyển đổi từ Công ty TNHH sang CTCP	Sở KH và ĐT TP.HCM
01/2008	65.000.000.000	80.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho các cổ đông hiện hữu và một số cổ đông khác	Đại hội đồng cổ đông Sở KH và ĐT TP.HCM
08/2010	80.000.000.000	160.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng gồm: - Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu - Chào bán cổ phiếu cho người lao động	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Giấy chứng nhận số 588/GCN-UBCK ngày 18/06/2010) Sở KH và ĐT TP.HCM
11/2011	160.000.000.000	320.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng gồm: - Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu - Chào bán cổ phiếu cho người lao động - Chào bán cho nhà đầu tư bên ngoài	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Giấy chứng nhận chào bán số 82/GCN-UBCK ngày 16/08/2011) Sở KH và ĐT TP.HCM
12/2012	100.000.000.000	420.000.000.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Thông báo số 3530/UBCK-QLPH ngày 24/09/2012) Sở KH và ĐT TP.HCM



Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
5/2013	104.996.810.000	524.996.810.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Thông báo số 1253/UBCK-QLPH ngày 09/04/2013) Sở KH và ĐT TP.HCM
9/2013	3.000.000.000	527.996.810.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 5133/UBCK-QLPH ngày 22/08/2013) Sở KH và ĐT TP.HCM
02/2014	222.003.190.000	750.000.000.000	Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Chào bán cổ phiếu riêng lẻ	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Giấy chứng nhận chào bán số 64/GCN-UBCK ngày 22/11/2013) Sở KH và ĐT TP.HCM
12/2014	257.000.000.000	1.007.000.000.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 6593/UBCK-QLPH ngày 27/11/2014) Sở KH và ĐT TP.HCM
02/2015	52.454.690.000	1.059.454.690.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 471/UBCK-QLPH ngày 30/01/2015) Sở KH và ĐT TP.HCM
03/2015	3.000.000.000	1.062.454.690.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 1238/UBCK-QLPH ngày 20/03/2015) Sở KH và ĐT TP.HCM
06/2015	106.181.010.000	1.168.635.700.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 3040/UBCK-QLPH ngày 09/06/2015) Sở KH và ĐT TP.HCM

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
09/2015	4.000.000.000	1.172.635.700.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 5721/UBCK-QLPH ngày 09/09/2015) Sở KH và ĐT TP.HCM
09/2016	1.357.854.980.000	2.530.490.680.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng gồm: - Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức - Phát hành cổ phiếu cho người lao động	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Giấy chứng nhận chào bán số 54/GCN-UBCK ngày 06/09/2016) Sở KH và ĐT TP.HCM
04/2017	328.622.910.000	2.859.113.590.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 2184/UBCK-QLCB ngày 24/04/2017) Sở KH và ĐT TP.HCM
10/2017	172.813.270.000	3.031.926.860.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 6739/UBCK-QLCB ngày 11/10/2017) Sở KH và ĐT TP.HCM
05/2018	393.787.260.000	3.425.714.120.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 2845/UBCK-QLCB ngày 07/05/2018) Sở KH và ĐT TP.HCM
09/2018	75.000.000.000	3.500.714.120.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 5723/UBCK-QLCB ngày 04/09/2018) Sở KH và ĐT TP.HCM
09/2019	1.699.632.550.000	5.200.346.670.000	Phát hành cổ phiếu ra công chúng gồm:	Đại hội đồng cổ đông



Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</li> <li>- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức</li> <li>- Phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động</li> </ul>	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Giấy chứng nhận chào bán số 48/GCN-UBCK ngày 26/07/2019) Sở KH và ĐT TP.HCM
10/2021	777.383.810.000	5.977.730.480.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 6411/UBCK-QLCB ngày 19/10/2021) Sở KH và ĐT TP.HCM
03/2022	45.038.280.000	6.022.768.760.000	Phát hành cổ phiếu chuyển đổi trái phiếu	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 1364/UBCK-QLCB ngày 21/03/2022) Sở KH và ĐT TP.HCM
03/2022	70.000.000.000	6.092.768.760.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 1514/UBCK-QLCB ngày 25/03/2022) Sở KH và ĐT TP.HCM
10/2022	25.021.260.000	6.117.790.020.000	Phát hành cổ phiếu chuyển đổi trái phiếu	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 6806/UBCK-QLCB ngày 11/10/2022) Sở KH và ĐT TP.HCM
11/2023	90.000.000.000	6.207.790.020.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 9039/UBCK-QLCB ngày 19/12/2023) Sở KH và ĐT TP.HCM
11/2023	1.016.719.190.000	7.224.509.210.000	Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Đại hội đồng cổ đông

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
				Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 408/GCN-UBCK ngày 30/11/2023) Số KH và ĐT TP.HCM

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

### **Ý kiến của đơn vị kiểm toán về quá trình tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành:**

- Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu đã được thuyết minh cụ thể tại Báo cáo tài chính kiểm toán hằng năm của Tổ chức phát hành, tất cả các ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm của Tổ chức phát hành là ý kiến chấp thuận toàn phần.
- Trong năm 2022, Công ty có 03 đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ gồm 02 đợt phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu và 01 đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty. Các đợt phát hành cổ phiếu đều được đơn vị kiểm toán cho ý kiến chấp thuận toàn phần tại báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần tương ứng cho từng đợt phát hành. Cụ thể:
  - o Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần lập vào ngày 07/03/2022.
  - o Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần lập vào ngày 29/09/2022.
- Trong năm 2023, Công ty có 02 đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ gồm 01 đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty (thường cổ phiếu) và 01 đợt phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. Đơn vị kiểm toán cho ý kiến chấp thuận toàn phần tại Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần lập vào ngày 27/02/2024 và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu lập vào ngày 31/05/2024.

### **7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác**

Trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm 30/09/2024, Công ty không có các khoản góp vốn, thoái vốn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán hoặc soát xét gần nhất của Tổ chức phát hành tại thời điểm thực hiện.

### **8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành**

#### **8.1. Cổ phiếu phổ thông**

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 722.450.921 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 720.703.435 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.747.486 cổ phiếu



**Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty**

Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
<b>1. Cổ đông trong nước</b>	<b>55.730</b>	<b>592.420.268</b>	<b>82,00</b>
a. Cá nhân	55.630	533.390.644	73,83
b. Tổ chức	100	59.029.624	8,17
<b>2. Cổ đông nước ngoài</b>	<b>454</b>	<b>128.283.167</b>	<b>17,76</b>
a. Cá nhân	381	3.877.496	0,54
b. Tổ chức nước ngoài	73	124.405.671	17,22
c. Tổ chức có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ từ 50% Vốn điều lệ	0	0	0,00
<b>3. Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>1.747.486</b>	<b>0,24</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>56.185</b>	<b>722.450.921</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông của Tập đoàn Đất Xanh do VSDC lập ngày 30/09/2024)

### 8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

### 8.3. Các loại chứng khoán khác

Tập đoàn Đất Xanh (Công ty hợp nhất) có các trái phiếu đang lưu hành như sau:

**Bảng 4: Danh sách các trái phiếu doanh nghiệp đang lưu hành tính đến ngày 30/09/2024**

Mã trái phiếu	Tổ chức phát hành	Mệnh giá (triệu đồng)	SLTP phát hành	SLTP đang lưu hành	Ngày phát hành	Dư nợ (tỷ đồng)	Ngày đáo hạn	Đặc điểm
DXGH2125002	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	100	2.000	2.000	31/12/2021	200	31/12/2025	Trái phiếu phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
HAACH2226001	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An	100	2.100	2.100	20/07/2022	210	20/07/2026	Trái phiếu phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, bảo lãnh thanh toán toàn bộ và có tài sản đảm bảo
HAACH2427001	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An	100	2.350	2.350	28/06/2024	235	28/06/2027	Trái phiếu phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo

Mã trái phiếu	Tổ chức phát hành	Mệnh giá (triệu đồng)	SLTP phát hành	SLTP đang lưu hành	Ngày phát hành	Dư nợ (tỷ đồng)	Ngày đáo hạn	Đặc điểm
HAJCH2225001	CTCP Hội An Invest	1.000	450	450	29/04/2022	450	29/04/2025	Trái phiếu phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
HAJCH2225002	CTCP Hội An Invest	1.000	300	300	29/04/2022	300	29/10/2025	Trái phiếu phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
<b>TỔNG CỘNG</b>						<b>1.395</b>		

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

## 9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định của pháp luật:

Căn cứ Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài được công bố tại Phụ lục I của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 139 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán: “Công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh thuộc danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài thì thực hiện theo quy định về sở hữu nước ngoài tại danh mục. Trường hợp ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện tại danh mục không quy định cụ thể điều kiện tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài trong tổ chức kinh tế thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty là 50% vốn điều lệ.”

Ngành nghề đăng ký kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (trừ Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng) (mã ngành: 6810) là ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện tại danh mục ngành nghề theo quy định của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 nhưng không quy định cụ thể điều kiện tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài, nên tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật là 50% vốn điều lệ.

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành (Công văn số 8300/UBCK-PTTT ngày 09/12/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước): 50%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ Công ty: Không quy định.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành tại thời điểm 30/09/2024 theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp: 17,76%.



## 10. Hoạt động kinh doanh

### 10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

#### 10.1.1. Hoạt động kinh doanh chính

Tập đoàn Đất Xanh là tập đoàn kinh doanh bất động sản lớn tại TP. HCM với 85 công ty con (sở hữu trực tiếp và gián tiếp) hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực chính như sau:

##### ❖ Hoạt động Đầu tư Phát triển Dự án

Hoạt động phát triển dự án của Tập đoàn Đất Xanh được triển khai trực tiếp hoặc thông qua một số công ty con, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An là đơn vị có quy mô đầu tư lớn đồng thời cũng là đơn vị có các dự án được ra mắt gần đây. Sản phẩm kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh tập trung chủ yếu ở phân khúc căn hộ trung bình khá. Đây là sản phẩm cốt lõi của Tập đoàn, có nhu cầu cao nhất thị trường.

Các loại hình sản phẩm mà Tập đoàn Đất Xanh đang tham gia: khu dân cư (căn hộ, nhà phố, đất nền); khu đô thị, phức hợp; bất động sản nghỉ dưỡng (khách sạn, resort, khu nghỉ dưỡng, condotel); bất động sản cho thuê (văn phòng, trung tâm thương mại...).

Tập đoàn Đất Xanh là đơn vị tiên phong đi đầu trong mô hình Phát triển dự án bất động sản, trong đó Tập đoàn Đất Xanh là lõi trung tâm, kết hợp với các đơn vị vệ tinh khác gồm Chủ đầu tư, Tổ chức Tài chính, Xây dựng, Nhà cung cấp vật liệu xây dựng nhằm tối đa hóa giá trị và tối thiểu hóa rủi ro cho các bên tham gia đầu tư phát triển dự án.

Trong 15 năm kể từ khi chuyển mình sang mảng Phát triển Dự án, quy mô dự án đầu tư ngày càng lớn, tiêu chuẩn ngày càng được nâng cấp và việc phát triển các dự án có quy mô lớn sẽ giúp Tập đoàn Đất Xanh tiết kiệm được chi phí, qua đó tối ưu giá thành, mang đến những sản phẩm tốt với giá cả phù hợp cho khách hàng, đồng thời đem lại hiệu quả đầu tư cao cho Công ty cũng như nhà đầu tư.

#### Các dự án bất động sản điển hình mà Tập đoàn đã thực hiện:

Bảng 5: Các dự án bất động sản điển hình của Tập đoàn Đất Xanh

STT	Tên dự án	Đơn vị Chủ đầu tư	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tình trạng
1.	PHÚ GIA HUNG	Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Gò Vấp - TP.HCM	4.533	130	Đã hoàn thành
2.	SUNVIEW 1&2	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Thủ Đức - TP.HCM	16.000	450	Đã hoàn thành
3.	SUNVIEW TOWN	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Thủ Đức - TP.HCM	36.697	1.293	Đã hoàn thành

STT	Tên dự án	Đơn vị Chủ đầu tư	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tình trạng
4.	OPAL RIVERSIDE	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Thủ Đức – TP.HCM	20.096	972	Đã hoàn thành
5.	OPAL GARDEN	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Thủ Đức – TP.HCM	8.220	665	Đã hoàn thành
6.	LUX CITY	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Quận 7 – TP.HCM	7.481	945	Đã hoàn thành
7.	LUX GARDEN	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Quận 7 – TP.HCM	9.121	974	Đã hoàn thành
8.	GOLD HILL	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Trảng Bom – Đồng Nai	271.100	360	Đã hoàn thành
9.	DATXANHHOMES ST MORITZ	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Thủ Đức – TP.HCM	2.401	405	Đã hoàn thành
10.	OPAL BOULEVARD	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	Đĩ An – Bình Dương	14.757	3.151	Đã hoàn thành
11.	OPAL SKYLINE	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	Thuận An – Bình Dương	10.243	1.814	Đã hoàn thành

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

#### Các dự án bất động sản mà Tập đoàn đã và đang triển khai:

Bảng 6: Các dự án bất động sản Tập đoàn Đất Xanh đã và đang có kế hoạch đầu tư

##### 1 GEM SKY WORLD

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An

**Vị trí:** Long Thành – Đồng Nai

**Tổng diện tích:** 922.154 m<sup>2</sup>

**Tổng mức đầu tư:** 5.725 (tỷ đồng)

**Tình trạng:** Đang triển khai

**Pháp lý và tiến độ:** Đủ điều kiện chuyển nhượng, đang triển khai bán hàng



- 2 DATXANHHOMES RIVERSIDE**  
**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh  
**Vị trí:** TP. Thủ Đức – TP.HCM  
**Tổng diện tích:** 67.142 m<sup>2</sup>  
**Tổng mức đầu tư:** 8.000 tỷ đồng  
**Tình trạng:** Đang triển khai  
**Pháp lý dự án và tiến độ:** Đã có Giấy phép Xây dựng, dự kiến bán hàng năm 2025

---

- 3 DATXANHHOMES NEW CITY**  
**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát  
**Vị trí:** Bình Xuyên – Vĩnh Phúc  
**Tổng diện tích:** 378.720 m<sup>2</sup>  
**Tổng mức đầu tư:** 3.016 tỷ đồng  
**Tình trạng:** Chuẩn bị triển khai  
**Pháp lý dự án:** Đã có chấp thuận chủ trương đầu tư

---

- 4 GEM PREMIUM**  
**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside  
**Vị trí:** TP. Thủ Đức – TP.HCM  
**Tổng diện tích:** 102.995 m<sup>2</sup>  
**Tổng mức đầu tư:** 11.174 tỷ đồng  
**Tình trạng:** Chuẩn bị triển khai  
**Pháp lý dự án:** Đất sạch, đang làm chủ trương đầu tư

---

- 5 SUNVIEW GARDEN**  
**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại - Dịch Vụ Hà Thuận Hùng  
**Vị trí:** TP. Thủ Đức – TP.HCM  
**Tổng diện tích:** 17.575 m<sup>2</sup>  
**Tổng mức đầu tư:** 1.373 tỷ đồng  
**Tình trạng:** Chuẩn bị triển khai  
**Pháp lý dự án:** Đất sạch, đang làm chủ trương đầu tư

---

- 6 OPAL CITY**  
**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu Tư Dầu Khí Thăng Long  
**Vị trí:** TP. Thủ Đức – TP.HCM  
**Tổng diện tích:** 60.707 m<sup>2</sup>  
**Tổng mức đầu tư:** 4.146 tỷ đồng  
**Tình trạng:** Chuẩn bị triển khai  
**Pháp lý dự án:** Đất sạch, đang làm chủ trương đầu tư

---

- 7 LUX STAR**  
**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu Tư Đất Viễn Đông  
**Vị trí:** Quận 7 – TP.HCM  
**Tổng diện tích:** 11.026 m<sup>2</sup>  
**Tổng mức đầu tư:** 1.527 tỷ đồng  
**Tình trạng:** Chuẩn bị triển khai  
**Pháp lý dự án:** Đất sạch, đang làm chủ trương đầu tư

- 8 **OPAL CITYVIEW**  
**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam  
**Vị trí:** Thủ Dầu Một – Bình Dương  
**Tổng diện tích:** 9.740 m<sup>2</sup>  
**Tổng mức đầu tư:** 1.955 tỷ đồng  
**Tình trạng:** Chuẩn bị triển khai  
**Pháp lý dự án:** Đất sạch, đã có chủ trương đầu tư
- 
- 9 **KHU ĐÔ THỊ 43 HA VỊ THANH**  
**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đầu tư DHG  
**Vị trí:** Vị Thanh – Hậu Giang  
**Tổng diện tích:** 434.657 m<sup>2</sup>  
**Tổng mức đầu tư:** 1.339 tỷ đồng  
**Tình trạng:** Chuẩn bị triển khai  
**Pháp lý dự án:** Đầu thầu, đã có chấp thuận chủ trương đầu tư
- 
- 10 **DATXANHHOMES PARK CITY**  
**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn  
**Vị trí:** Thuận An – Bình Dương  
**Tổng diện tích:** 103.889 m<sup>2</sup>  
**Tổng mức đầu tư:** 1.680 tỷ đồng  
**Tình trạng:** Chuẩn bị triển khai  
**Pháp lý dự án:** Đất sạch, đang làm chủ trương đầu tư
- 
- 11 **GEM GREEN BAY**  
**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang  
**Vị trí:** Cam Lâm – Khánh Hòa  
**Tổng diện tích:** 1.719.000 m<sup>2</sup>  
**Tổng mức đầu tư:** 14.344 tỷ đồng  
**Tình trạng:** Chuẩn bị triển khai  
**Pháp lý dự án:** Đất sạch, đang làm chủ trương đầu tư
- 
- 12 **Khu đô thị mới Mái Dầm, Thị trấn Mái Dầm, Châu Thành, Hậu Giang**  
**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh  
**Vị trí:** Mái Dầm, Châu Thành, Hậu Giang  
**Tổng diện tích:** 967.900 m<sup>2</sup>  
**Tổng mức đầu tư:** 4.356 tỷ đồng  
**Tình trạng:** Chuẩn bị triển khai  
**Pháp lý dự án:** Đất đầu thầu, đã có chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận Nhà đầu tư

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

Trong danh sách 12 Dự án kể trên, Tập đoàn Đất Xanh đang triển khai dự án là Gem Sky World và gần đây nhất là dự án DATXANHHOMES RIVERSIDE.

Gem Sky World là dự án trọng điểm của Tập đoàn Đất Xanh với quy mô 92,2ha tọa lạc tại xã Long Đức, huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An làm Chủ đầu tư. Các thông tin chi tiết về dự án Gem Sky World được trình bày cụ thể tại Mục 2 phần IX báo cáo bạch này. Hiện nay, toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội



thuộc dự án Gem Sky World đã được xây dựng hoàn thiện. Đồng thời, cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện kiểm tra, nghiệm thu theo quy định. Cụ thể, ngày 20/10/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã có thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán nền đối với 2.305 thửa đất; đến ngày 31/07/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai tiếp tục có thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng 1.727 thửa đất còn lại thuộc dự án.

Đối với DATXANHHOMES RIVERSIDE, tiền thân là dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng CC1 và CC5 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. HCM do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh làm chủ đầu tư. Dự án được quy hoạch với 12 tòa chung cư cao 33 - 35 tầng với tổng số 3.175 căn hộ. Tháng 9/2024, Sở Xây dựng TP. HCM đã cấp giấy phép xây dựng cho dự án. Theo đó, mật độ xây dựng khối đế là 39,4% và khối tháp là 24,6%, tổng diện tích sàn xây dựng 336.647m<sup>2</sup>, chưa bao gồm hầm và tum thang. Với vị trí đặc địa, có kết nối giao thông thuận lợi với các trục đường chính như đường Mai Chí Thọ và Xa lộ Hà Nội, kết nối nhanh chóng với tuyến cao tốc Long Thành – Dầu Giây và được thừa hưởng tiện ích đa dạng đầy đủ trong khu vực An Phú Quận 2, TP. Hồ Chí Minh, dự án được kỳ vọng trở thành dự án ngôi sao trong khu vực đồng thời là động lực tăng trưởng chính của Tập đoàn Đất Xanh giai đoạn 2025-2026. Tập đoàn Đất Xanh đặt mục tiêu sẽ hoàn thành phần móng dự án và mở bán dự án dự kiến trong năm 2025.

Các dự án chuẩn bị triển khai còn lại của Tập đoàn Đất Xanh đều đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở pháp lý cần thiết. Trong tương lai, sau khi hoàn thiện đầy đủ các cơ sở pháp lý cần thiết, kết hợp với chiến lược phát triển, chiến lược bán hàng của Tập đoàn Đất Xanh, lần lượt các dự án sẽ được giới thiệu đến khách hàng, nhà đầu tư.

*Hình 5: Hình ảnh một số dự án tiêu biểu của Tập đoàn Đất Xanh*

• **GEM SKY WORLD**



• **DATXANHHOMES RIVERSIDE**



• **DATXANHHOMES ST MORITZ**



• **OPAL BOULEVARD**





- OPAL SKYLINE



#### ❖ Hoạt động Dịch vụ Bất động sản

Trước khi trở thành Nhà phát triển dự án bất động sản, hoạt động chính của Tập đoàn Đất Xanh là kinh doanh dịch vụ bất động sản, phân phối các dự án bất động sản tại TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương... Qua quá trình hoạt động, Tập đoàn đã phát triển Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Dat Xanh Services), công ty con do Tập đoàn Đất Xanh sở hữu gần 60% Vốn điều lệ, trở thành cánh tay nối dài của Tập đoàn hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản. Thương hiệu Dat Xanh Services qua hơn 10 năm phát triển đã khẳng định vị thế là đơn vị kinh doanh dịch vụ bất động sản hàng đầu Việt Nam với các kênh phân phối chính gồm: 56 công ty con, gần 1.000 sàn môi giới, văn phòng và chi nhánh, với gần 3.000 nhân viên kinh doanh chuyên nghiệp, gần 50.000 cộng tác viên và các đội bán hàng tổ chức cùng kênh phân phối trực tuyến.

Với kinh nghiệm phân phối các dự án khắp cả nước, Dat Xanh Services có cơ hội làm việc với các Chủ đầu tư hàng đầu trên thị trường với quy trình phát triển dự án toàn diện, hệ thống dữ liệu khách hàng lớn và đội ngũ bán hàng mạnh và rộng khắp đất nước; Công ty không ngừng củng cố vị trí số 1 tại Việt Nam thông qua việc đẩy mạnh môi giới sơ cấp và mở rộng phát triển môi giới thứ cấp.

Đối với mảng môi giới sơ cấp, Dat Xanh Services có mục tiêu giữ vững vị trí dẫn đầu về thị phần môi giới sơ cấp thông qua nỗ lực cung cấp dịch vụ chất lượng cao đến các Chủ đầu tư lớn mà Công ty đã thiết lập mối quan hệ, đồng thời hợp tác với các Chủ đầu tư và khách hàng mới để mở rộng dự án và nắm bắt cơ hội, đặc biệt tại các thành phố trọng điểm và mở rộng sang các thành phố mới nổi có tốc độ phát triển nhanh. Ngoài ra, Dat Xanh Services còn là nhà cung cấp dịch vụ môi giới bán mới toàn phần hàng đầu cho Chủ đầu tư bao gồm tư vấn pháp lý, tư vấn thiết kế, tư vấn chiến lược marketing, chiến lược giá và chiến lược bán hàng.

Bên cạnh đó, Dat Xanh Services cũng phát triển mảng môi giới thứ cấp, dịch vụ tài chính, dịch vụ thu phí như quản lý vận hành và cho thuê, quản lý tài sản, đăng tin quảng cáo, đào tạo môi giới bất động sản,... nhằm cung cấp cho khách hàng cũng như Chủ đầu tư dịch vụ toàn diện và là động lực thúc đẩy công ty có sự phát triển đột phá trong những năm tiếp theo.

Song song với các hoạt động dịch vụ nhằm gia tăng giao dịch, Dat Xanh Services cũng không ngừng

thúc đẩy, tối ưu hệ thống phần mềm, phát triển công nghệ, xây dựng hệ sinh thái công nghệ bất động sản lớn mạnh dành cho môi giới bất động sản sơ cấp, môi giới bất động sản thứ cấp và các dịch vụ phái sinh (như dịch vụ tài chính, quản lý tài sản, định giá tài sản trực tuyến, kiểm tra quy hoạch trực tuyến, quảng cáo tin đăng...).

Quy trình kinh doanh, phân phối bất động sản sơ cấp được công nghệ hóa để tối ưu hoạt động tư vấn, quy trình tổ chức bán hàng và sau bán hàng, tăng hiệu suất và kết quả kinh doanh. Nền tảng công nghệ mạnh mẽ kết nối tất cả các mảng kinh doanh dịch vụ nhằm hoàn thiện trải nghiệm khách hàng khi thực hiện các giao dịch từ mua bán, cho thuê, vay vốn... Công nghệ được áp dụng sâu rộng để tăng hiệu quả kinh doanh của đội ngũ bán hàng từ công cụ trao đổi thông tin, tới các kiến thức bất động sản được số hóa để nhân viên có thể truy cập, học tập tại bất kỳ đâu.

Với các thế mạnh và nền tảng công nghệ, Dat Xanh Services tiếp tục đặt mục tiêu thị phần môi giới sơ cấp số 1 và ngày càng gia tăng thị phần trong tương lai.

Bảng 7: Các dự án do Dat Xanh Services tham gia phân phối giai đoạn 2023 – 2024

Sr	Dự án phân phối	Chủ đầu tư	Vị trí	Quy mô dự án	Loại hình sản phẩm
1	A&T SKY GARDEN	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương	Số 54C CMT8, KP Hòa Long, Lái Thiêu, Thuận An, Bình Dương	7.684 m <sup>2</sup> – gồm 2 tháp cao 40 tầng, 2 tầng hầm 946 căn hộ + 17 căn shophouse	Căn hộ, Shophouse
2	THE PRIVIA	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	An Dương Vương, P. An Lạc, Q. Bình Tân, TP. HCM	1,8 ha 1043 căn hộ	Căn hộ
3	CARA WORLD CAM RANH	Công ty TNHH KN Cam Ranh	Tại Bãi Dài, Bán đảo Cam Ranh, TP. Cam Ranh, Khánh Hòa	794ha	Nhà liền kề, Biệt thự, Shophouse, Căn hộ...
4	KING CROWN INFINITY	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	218 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Q. Thủ Đức, TP. HCM	729 căn hộ (2 Block căn hộ với chiều cao 30 tầng)	Shophouse, căn hộ, căn hộ Officetel và Penthouse
5	GEM SKY WORLD	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Long Đức, Long Thành, Đồng Nai	92,2 ha	Đất nền, Nhà phố, Biệt thự, Shophouse
6	HOÀNG THÀNH PEARL	Công ty Cổ phần Chế tạo Biện thể & Vật liệu điện HN	Nguyễn Văn Giáp, Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	14.786 m <sup>2</sup> (01 tòa - 30 tầng – 334 căn hộ cao cấp & 25 căn liền kề Shophouse)	Căn hộ, Shophouse
7	REGAL LEGEND	Công ty Cổ phần Regal Group	Quảng Bình	21ha	Căn hộ, Nhà phố, Dinh thự, Khách sạn cao cấp.
8	CARA RIVER PARK	Công ty cổ phần Cara Group	KĐT Nam Cần Thơ, P. Hưng Thạnh, Q. Cái Răng, TP Cần Thơ	Gồm toà tháp Premium Tower và Luxury Tower, mỗi tháp 20 tầng	Căn hộ, Shophouse, Penthouse.



Sr	Dự án phân phối	Chủ đầu tư	Vị trí	Quy mô dự án	Loại hình sản phẩm
9	HT PEARL	Công ty TNHH Đầu Tư và xây Dựng Nhà Hưng Thịnh	Dĩ An, Bình Dương	2.000 m <sup>2</sup>	Căn hộ, Shophouse
10	HONAS RESIDENCE	Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản và Xây dựng Hoàng Nam	Đ. Tân Vạn - Mỹ Phước, P. Dĩ An, Bình Dương	4.584,8 m <sup>2</sup> 500 căn hộ	Căn hộ
11	THE RIVANA	Công ty cổ phần đầu tư Đạt Phước	Quốc lộ 13, Phường Vĩnh Phú, Thuận An, Bình Dương	1020 căn hộ, 15 shophouse	Căn hộ, Shophouse
12	FIATO CITY	Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Thăng Long	Tôn Đức Thắng (25B), Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai	9,84 ha gồm 2 Block Galaxy & Fiesta, 869 căn hộ 2 Hầm và 18 Tầng Nối	Căn hộ, Shophouse
13	LUX CITY CẨM PHẢ	Công ty Cổ phần BĐS Duyên Hải	Phường Cẩm Bình, Thành phố Cẩm Phả, Quảng Ninh	30911,3 m <sup>2</sup> - 334 căn hộ	Căn hộ chung cư
14	PICITY SKY PARK	Công Ty Cổ Phần Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn	Phường An Bình, TP. Dĩ An, Bình Dương	10.611 m <sup>2</sup>	Căn hộ
15	HERITAGE WEST LAKE	CapitalLand	P. Phú Thượng, Q. Tây Hồ, Hà Nội	9.000 m <sup>2</sup> (173 căn hộ để ở và 207 căn hộ dịch vụ)	Căn hộ
16	VINHOMES GRAND PARK	Vinhomes	Nguyễn Xiển, Quận 9, TP. Thủ Đức, TP.HCM	271 ha, 71 tòa căn hộ, Từ 25 – 35 tầng.	Căn hộ, Shophouse
17	SAFIRA KHANG ĐIỀN	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	P. Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP.HCM	2,7ha 1.570 căn hộ và 23 căn thương mại dịch vụ 4 Block cao 22 tầng	Căn hộ chung cư

### 10.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh hoạt động liên tục trong năm, không có tính thời vụ.

### 10.1.3. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận

#### ❖ Cơ cấu doanh thu

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu doanh thu	Năm 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	23.787	2,42%	23.291	62,39%	78.115	90,66%

Chỉ tiêu doanh thu	Năm 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Dịch vụ bất động sản	8.436	0,86%	13.901	37,24%	-	-
Bán căn hộ	642.080	65,25%	140	0,37%	4.988	5,79%
Dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản	309.700	31,47%	-	-	-	-
Doanh thu từ BĐS đầu tư	-	-	-	-	3.058	3,55%
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>984.003</b>	<b>100%</b>	<b>37.332</b>	<b>100%</b>	<b>86.162</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC riêng Quý 3 năm 2024 của DXG)

Năm 2022, doanh thu thuần Công ty mẹ đạt 984 tỷ đồng, tăng 371,6% so với năm 2021. Trong đó, doanh thu thuần bán căn hộ là 642 tỷ đồng, doanh thu thuần từ dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản là 309,7 tỷ đồng, doanh thu thuần từ dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản đạt 23,7 tỷ đồng; còn lại là doanh thu thuần từ dịch vụ bất động sản đạt 8,4 tỷ đồng.

Năm 2023, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn dẫn đến doanh thu thuần Công ty mẹ chỉ đạt 37,3 tỷ đồng. Chín tháng đầu năm 2024, doanh thu thuần Công ty mẹ đạt 86 tỷ đồng.

Bảng 9: Cơ cấu doanh thu Công ty hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu doanh thu	Năm 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Dịch vụ bất động sản	2.017.951	36,61%	601.530	16,15%	828.690	25,87%
Bán căn hộ, nhà phố và đất nền	2.748.707	49,87%	2.819.390	75,69%	2.170.190	67,74%
Xây dựng	490.236	8,89%	95.135	2,55%	28.377	0,89%
Dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	254.821	4,62%	208.772	5,61%	176.442	5,51%
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.511.715</b>	<b>100%</b>	<b>3.724.826</b>	<b>100%</b>	<b>3.203.699</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC HN Quý 3 năm 2024 của DXG)

Năm 2022, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, đặc biệt trong 6 tháng cuối năm 2022 khi Chính phủ thắt chặt tiền tệ, nâng lãi suất điều hành, quản lý chặt chẽ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ. Doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn Đất Xanh đạt hơn 5.511 tỷ đồng giảm 45,37% so với cùng kỳ năm 2021, nhưng tương đương doanh thu thuần hợp nhất năm 2019 và tăng 18,65% so với năm 2018, thời điểm trước khi diễn ra đại dịch Covid-19.

Năm 2023, thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn và chưa hồi phục dẫn đến doanh thu thuần hợp nhất của Công ty năm 2023 đạt 3.725 tỷ đồng, giảm 32,42% so với năm 2022. Về cơ cấu doanh thu thuần năm 2023, hoạt động kinh doanh bất động sản (bán căn hộ, nhà phố và đất nền) đóng góp phần lớn vào doanh thu hợp nhất của Tập đoàn Đất xanh với 2.819 tỷ đồng và chiếm 75,69% trong cơ cấu doanh thu thuần; tiếp theo là hoạt động môi giới bất động sản đạt 601 tỷ đồng và chiếm 16,15% trong cơ cấu doanh thu thuần. Ngoài ra, Công ty có doanh thu từ hoạt động xây dựng và hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác chiếm tỷ trọng lần lượt



là 2,55% và 5,61% trong cơ cấu doanh thu thuần của năm 2023.

Chín tháng đầu năm 2024, Tập đoàn Đất Xanh ghi nhận doanh thu thuần (hợp nhất) đạt 3.204 tỷ đồng, tăng 38,94% so với cùng kỳ cho thấy được triển vọng kinh doanh bắt đầu có dấu hiệu tích cực trở lại. Cơ cấu doanh thu thuần 9 tháng năm 2024 cho thấy doanh thu bán căn hộ đạt 2.170 tỷ đồng, chủ yếu đến từ dự án Gem Sky World và Opal Skyline, chiếm 67,74%; doanh thu thuần dịch vụ bất động sản đạt 829 tỷ đồng, chiếm 25,87%; doanh thu thuần từ dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác đạt 176 tỷ đồng, chiếm 5,51%; và doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng và khác đạt 28 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng thấp nhất là 0,89%.

#### ❖ Cơ cấu lợi nhuận gộp

Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ

ĐVT: triệu đồng

Lợi nhuận gộp	Năm 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
	Giá trị	%LN gộp	Giá trị	%LN gộp	Giá trị	%LN gộp
Dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	2.863	0,50%	5.952	31,08%	61.260	95,23%
Dịch vụ bất động sản	8.436	1,47%	13.901	72,58%	-	-
Bán căn hộ	280.441	49,03%	(701)	(3,66)%	952	1,48%
Dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản	280.259	49,00%	-	-	-	-
Từ BĐS đầu tư	-	-	-	-	2.117	3,29%
<b>Tổng cộng</b>	<b>571.998</b>	<b>100%</b>	<b>19.152</b>	<b>100%</b>	<b>64.329</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC riêng Quý 3 năm 2024 của DXG)

Năm 2022, lợi nhuận gộp Công ty mẹ đạt 571,9 tỷ đồng tăng 219,5% so với năm 2021 do doanh thu thuần Công ty mẹ tăng mạnh. Sang năm 2023, lợi nhuận gộp Công ty mẹ chỉ đạt hơn 19 tỷ đồng do sự sụt giảm mạnh của doanh thu thuần. Chín tháng đầu năm 2024, Công ty ghi nhận lợi nhuận gộp Công ty mẹ đạt 64,3 tỷ đồng.

Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty hợp nhất

ĐVT: triệu đồng

Lợi nhuận gộp	Năm 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
	Giá trị	%LN gộp	Giá trị	%LN gộp	Giá trị	%LN gộp
Dịch vụ bất động sản	1.492.276	50,24%	407.897	23,85%	547.001	36,08%
Bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.356.253	45,66%	1.254.955	73,37%	928.212	61,22%
Xây dựng	50.790	1,71%	15.679	0,92%	20.453	1,35%
Dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	70.710	2,38%	31.852	1,86%	20.554	1,36%
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.970.028</b>	<b>100%</b>	<b>1.710.382</b>	<b>100%</b>	<b>1.516.220</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC HN Quý 3 năm 2024 của DXG)

Tương ứng với sự sụt giảm doanh thu hợp nhất năm 2022, lợi nhuận gộp hợp nhất của Tập đoàn năm 2022 đạt 2.970 tỷ đồng, giảm 46,94% so với cùng kỳ năm 2021.

Năm 2023, Tập đoàn Đất Xanh ghi nhận lợi nhuận gộp (hợp nhất) đạt 1.710 tỷ đồng, giảm 42,41% so với lợi nhuận gộp hợp nhất của năm 2022, chủ yếu do sự sụt giảm lợi nhuận gộp từ dịch vụ bất động sản.

Chín tháng đầu năm 2024, lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty đạt 1.516 tỷ đồng, tăng 144% so với cùng kỳ nhờ doanh thu thuần tăng mạnh so với cùng kỳ.

## 10.2. Tài sản

Bảng 12: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2022

*DVT: triệu đồng*

STT	Chi tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>25.081</b>	<b>5.276</b>	<b>21,03%</b>
1.1	Phương tiện vận tải	13.641	4.051	29,70%
1.2	Thiết bị, dụng cụ quản lý	10.475	1.156	11,04%
1.3	Tài sản cố định khác	965	69	7,11%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>10.450</b>	<b>2.725</b>	<b>26,08%</b>
2.1	Phần mềm	9.076	2.519	27,76%
2.2	Tài sản khác	1.374	206	14,97%
<b>3</b>	<b>BDS đầu tư</b>	<b>72.313</b>	<b>65.292</b>	<b>90,29%</b>
3.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	72.313	65.292	90,29%

*(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 đã kiểm toán của DXG)*

Bảng 13: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty hợp nhất tại thời điểm 31/12/2022

*DVT: triệu đồng*

STT	Chi tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>475.595</b>	<b>328.396</b>	<b>69,05%</b>
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	292.480	262.222	89,65%
1.2	Máy móc, thiết bị	29.522	13.174	44,63%
1.3	Phương tiện vận tải	123.795	45.506	36,76%
1.4	Thiết bị văn phòng	26.896	7.233	26,89%
1.5	Tài sản cố định khác	2.902	261	8,98%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>93.266</b>	<b>65.474</b>	<b>70,20%</b>
2.1	Quyền sử dụng đất	35.386	35.267	99,66%
2.2	Phần mềm	56.370	29.964	53,16%
2.3	Tài sản khác	1.510	243	16,08%
<b>3</b>	<b>BDS đầu tư</b>	<b>262.807</b>	<b>132.235</b>	<b>50,32%</b>
3.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	262.807	132.235	50,32%

*(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán của DXG)*



Bảng 14: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2023

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>25.081</b>	<b>3.391</b>	<b>13,52%</b>
1.1	Phương tiện vận tải	13.641	2.829	20,74%
1.2	Thiết bị, dụng cụ quản lý	10.475	517	4,94%
1.3	Tài sản cố định khác	965	44	4,61%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>17.539</b>	<b>8.011</b>	<b>45,68%</b>
2.1	Phần mềm	16.165	7.920	49,00%
2.2	Tài sản khác	1.374	91	6,63%
<b>3</b>	<b>BDS đầu tư</b>	<b>71.141</b>	<b>62.970</b>	<b>88,51%</b>
3.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	71.141	62.970	88,51%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán của DXG)

Bảng 15: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty hợp nhất tại thời điểm 31/12/2023

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>474.585</b>	<b>310.300</b>	<b>65,38%</b>
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	290.654	248.393	85,46%
1.2	Máy móc, thiết bị	13.907	3.199	23,01%
1.3	Phương tiện vận tải	119.471	33.433	27,98%
1.4	Thiết bị văn phòng	26.705	4.391	16,44%
1.5	Tài sản cố định khác	23.849	20.884	87,57%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>102.296</b>	<b>61.909</b>	<b>60,52%</b>
2.1	Quyền sử dụng đất	35.386	34.786	98,30%
2.2	Phần mềm	65.399	27.092	41,43%
2.3	Tài sản khác	1.510	32	2,09%
<b>3</b>	<b>BDS đầu tư</b>	<b>249.971</b>	<b>110.315</b>	<b>44,13%</b>
3.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	249.971	110.315	44,13%

(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán của DXG)

Bảng 16: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty mẹ tại thời điểm 30/09/2024

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>25.142</b>	<b>2.260</b>	<b>8,99%</b>
1.1	Phương tiện vận tải	13.641	1.974	14,47%
1.2	Thiết bị, dụng cụ quản lý	10.536	272	2,58%

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1.3	Tài sản cố định khác	965	15	1,56%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>17.539</b>	<b>6.328</b>	<b>36,08%</b>
2.1	Phần mềm	16.165	6.296	38,95%
2.2	Trang web	1.063	31	2,94%
2.2	Khác	311	0	0,00%
<b>3</b>	<b>BDS đầu tư</b>	<b>71.141</b>	<b>62.050</b>	<b>87,22%</b>
3.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	71.141	62.050	87,22%

(Nguồn: BCTC riêng Quý 3 năm 2024 của DXG)

Bảng 17: Tình hình tài sản cố định, BDS đầu tư của Công ty hợp nhất tại thời điểm 30/09/2024

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>475.179</b>	<b>291.929</b>	<b>61,44%</b>
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	291.398	241.540	82,89%
1.2	Máy móc, thiết bị	14.130	1.663	11,77%
1.3	Phương tiện vận tải	118.930	25.913	21,79%
1.4	Thiết bị văn phòng	26.766	2.690	10,05%
1.5	Tài sản cố định khác	23.955	20.123	84,00%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>122.798</b>	<b>72.701</b>	<b>59,20%</b>
2.1	Quyền sử dụng đất	34.786	34.786	100,00%
2.2	Phần mềm	81.752	35.490	43,41%
2.3	Trang web	5.766	2.410	41,79%
2.4	Khác	494	16	3,24%
<b>3</b>	<b>BDS đầu tư</b>	<b>249.439</b>	<b>103.010</b>	<b>41,30%</b>
3.1	BDS đầu tư chờ tăng giá	31.455	31.455	100,00%
3.2	BDS đầu tư cho thuê	217.985	71.556	32,83%

(Nguồn: BCTC HN Quý 3 năm 2024 của DXG)

Bảng 18: Một số tài sản lớn của Tập đoàn Đất Xanh (công ty mẹ) tại thời điểm 30/09/2024

DVT: đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Phần mềm DX Start, DX Care, DX Key, DX BQL theo hợp đồng 05/2021/HĐCCPM/DXG-IHS	6.504.520.000	6.070.885.332	93,33%
2	Xe Ô tô Mercedes S450 - Biển số: 51G-748.03 vat 0000189	4.563.938.182	1.466.980.132	32,14%



STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
3	Xe Limousine 10 chỗ - BS: 51B - 27544	1.576.145.455	506.618.185	32,14%
4	Phần mềm quản lý kết quả công việc và công tác - DigiiTeamW	1.566.000.000	1.305.000.000	83,33%
5	Xe Ô tô Mazda CX-8 25G AT AWD - Biển số: 51H-968.36 vat 0000171	1.285.354.545	887.506.705	69,05%
<b>Tổng cộng</b>		<b>15.495.958.182</b>	<b>10.236.990.354</b>	

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

### 10.3. Thị trường hoạt động

Toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công ty được tạo ra trong lãnh thổ Việt Nam. Tổ Chức Phát Hành hoạt động kinh doanh chủ yếu tại mảng phát triển bất động sản, dịch vụ bất động sản và xây dựng thông qua việc nắm giữ cổ phần, phần vốn góp tại các công ty con và/hoặc công ty liên kết. Trong đó, doanh thu kinh doanh bất động sản là mảng đóng góp nhiều nhất vào doanh thu của Tổ Chức Phát Hành.

Đối với mảng Đầu tư phát triển bất động sản, Tập đoàn Đất Xanh tập trung đầu tư tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh, thành phố vệ tinh như Đồng Nai, Bình Dương, ... Ngoài ra, Tập đoàn Đất Xanh còn đầu tư phát triển dự án tại các địa phương có tiềm năng phát triển cao như Vĩnh Phúc, Bình Thuận, Ninh Thuận, Hậu Giang, ...

Đối với mảng phân phối, môi giới bất động sản: Tập đoàn Đất Xanh là đơn vị hàng đầu và tiên phong trong lĩnh vực phân phối các sản phẩm bất động sản (thông qua Dat Xanh Services) với hệ thống phân phối vững mạnh và rộng khắp 63 tỉnh thành cả nước.

### 10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

#### 10.4.1. Báo cáo tình hình đầu tư

Tập đoàn Đất Xanh đầu tư phần lớn tài sản vào hai hoạt động là đầu tư, phát triển dự án bất động sản và dịch vụ bất động sản.

Bảng 19: Cơ cấu tài sản hợp nhất của Tập đoàn phân theo các hoạt động chính

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	26.921.144	22.082.553	18.664.376
2	Dịch vụ bất động sản	19.664.076	18.840.081	18.799.797
3	Xây dựng	919.511	276	4.889
4	Tài sản không phân bổ	1.840.350	1.032.872	1.741.339

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
5	Loại trừ	(19.024.415)	(13.169.342)	(10.359.445)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>30.320.666</b>	<b>28.786.441</b>	<b>28.850.956</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán, BCTC HN quý 3 năm 2024 của DXG)

Trong 2 năm 2022 – 2023, Tập đoàn Đất Xanh chủ yếu tập trung vào hoàn thiện đầu tư các dự án Gem Sky World, Opal Skyline để bàn giao cho khách hàng.

Với định hướng trở thành nhà phát triển dự án chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tiếp tục đẩy mạnh việc tích lũy các dự án bất động sản có vị trí đẹp, đã có mặt bằng hoàn chỉnh, pháp lý rõ ràng nhằm chuẩn bị cho chiến lược trung và dài hạn của Tập đoàn. Tình hình đầu tư các dự án bất động sản của Tập đoàn Đất Xanh được trình bày tại mục 10.1.1 Phần IV bản cáo bạch này.

#### 10.4.2. Hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh

##### ❖ Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Tập đoàn Đất Xanh trong 2 năm gần nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu doanh thu	Năm 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Dịch vụ bất động sản	2.017.951	36,61%	601.530	16,15%	828.690	25,87%
Bán căn hộ, nhà phố và đất nền	2.748.707	49,87%	2.819.390	75,69%	2.170.190	67,74%
Xây dựng	490.236	8,89%	95.135	2,55%	28.377	0,89%
Dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	254.821	4,62%	208.772	5,61%	176.442	5,51%
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.511.715</b>	<b>100%</b>	<b>3.724.826</b>	<b>100%</b>	<b>3.203.699</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, 2023 đã kiểm toán và BCTC HN Quý 3 năm 2024 của DXG)

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn Đất Xanh đạt hơn 5.511 tỷ đồng giảm 45,37% so với cùng kỳ năm 2021. Cơ cấu doanh thu các mảng hoạt động năm 2022 của Tập đoàn Đất Xanh tiếp tục chứng kiến sự hoán đổi tỷ trọng giữa Doanh thu bán căn hộ, nhà phố, đất nền và Doanh thu môi giới Bất động sản. Cụ thể, giai đoạn trước đây (2018 – 2020), Doanh thu môi giới Bất động sản thường chiếm từ 50% đến 60% Doanh thu thuần hợp nhất, riêng năm 2022, lĩnh vực này chỉ đóng góp 36,61% doanh thu thuần, tương đương 2.017 tỷ đồng, giảm 20,6% so với cùng kỳ. Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền năm 2022 chiếm 49,87% doanh thu thuần, tương đương 2.749 tỷ đồng.

Năm 2023, thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn dẫn đến doanh thu thuần hợp nhất của Công ty đạt 3.725 tỷ đồng, giảm 32,42% so với năm 2022. Về cơ cấu doanh thu thuần năm 2023, hoạt động kinh doanh bất động sản (bán căn hộ, nhà phố và đất nền) đóng góp phần lớn vào doanh thu hợp nhất của Tập đoàn Đất xanh chiếm 75,69% trong cơ cấu doanh thu thuần; tiếp theo là hoạt động môi giới bất động sản chiếm 16,15% trong cơ cấu doanh thu thuần. Ngoài ra, doanh thu từ hoạt động xây dựng và hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác chiếm tỷ trọng lần lượt là 2,55% và 5,61% trong cơ cấu doanh thu thuần của năm 2023. Hoạt động kinh



doanh bất động sản năm 2023 vẫn ghi nhận doanh thu khá tốt, tương đương với năm 2022, trong khi doanh thu dịch vụ bất động sản giảm 70% so với cùng kỳ do thanh khoản thị trường xuống thấp, giao dịch sơ cấp và thứ cấp trầm lắng.

Chín tháng đầu năm 2024, Tập đoàn Đất Xanh ghi nhận doanh thu thuần (hợp nhất) đạt 3.204 tỷ đồng, tăng 38,94% so với cùng kỳ chủ yếu do Tập đoàn bán hàng và ghi nhận doanh thu từ dự án Gem Sky World và Opal Sky Line. Ngoài ra, mảng dịch vụ bất động sản bắt đầu phản ánh những tín hiệu phục hồi tích cực của thị trường khi ghi nhận doanh thu chín tháng đầu năm 2024 đạt gần 829 tỷ đồng so với mốc 601,5 tỷ đồng của cả năm 2023 (tăng 37,7%). Theo thông lệ, quý IV hằng năm là giai đoạn cao điểm của hoạt động mua bán, kinh doanh bất động sản; do đó, kỳ vọng mảng dịch vụ bất động sản trong quý IV/2024 sẽ là mảng đóng góp doanh thu chính, tạo động lực thúc đẩy Tập đoàn Đất Xanh hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông giao chỉ tiêu từ đầu năm, đồng thời lần nữa khẳng định vị thế dẫn đầu của thương hiệu Đất Xanh trong lĩnh vực môi giới Bất động sản.

❖ **Cơ cấu chi phí hợp nhất của Tập đoàn Đất Xanh trong 2 năm gần nhất**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu chi phí	Năm 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Giá vốn hàng bán	2.541.687	46,11%	2.014.444	54,08%	1.687.479	52,67%
Chi phí bán hàng	1.056.802	19,17%	585.675	15,72%	523.085	16,33%
Chi phí QLDN	1.083.003	19,65%	390.860	10,49%	251.694	7,86%
Chi phí tài chính	521.090	9,45%	593.253	15,93%	337.140	10,52%
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.202.582</b>	<b>94,39%</b>	<b>3.584.232</b>	<b>96,23%</b>	<b>2.799.398</b>	<b>87,38%</b>

*(Nguồn: BCTC HN năm 2022, 2023 đã kiểm toán và BCTC HN Quý 3 năm 2024 của DXG)*

Với dự báo tình hình tiêu thụ âm đạm do diễn biến không thuận lợi của thị trường bất động sản cả nước, Ban Tổng giám đốc đã phải giải bài toán tối ưu chi phí, nhằm đảm bảo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh.

Tổng chi phí hoạt động của Tập đoàn Đất Xanh giảm từ 5.202 tỷ năm 2022 xuống còn hơn 3.584 tỷ đồng năm 2023; tuy nhiên, tổng chi phí vẫn chiếm đến 96,23% doanh thu thuần hợp nhất cả năm do doanh thu thuần sụt giảm nhiều hơn chi phí, giá vốn hàng bán không giảm nhiều. Ban lãnh đạo Tập đoàn Đất Xanh đã thực thi nhiều chính sách tối ưu chi phí hoạt động trong năm 2022 và 2023.

Tổng chi phí hoạt động của 9 tháng đầu năm 2024 là 2.799 tỷ đồng, chỉ chiếm 87,38% doanh thu thuần.

*(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)*

### 10.5. Hợp đồng lớn

Bảng 20: Các hợp đồng đã thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện trong năm 2022, năm 2023 và 9 tháng đầu năm 2024

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị Hợp đồng (VND)	Thời điểm ký kết Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Các điều khoản quan trọng với NNB, CBL của HB (nếu có)
Hợp đồng mua hàng				270.389.731.445			
Năm 2022							
1	Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài 82 căn Shophouse đường D1 (đoạn N17-N28)	Tổng Công ty Cổ phần công trình Viettel	Phần khung và hoàn thiện mặt ngoài 82 căn shophouse	120.898.688.299	Ngày 18/01/2022	195 ngày	Không có Không có
2	Thi công hạ tầng Khu vực 3, hardscape 4 công viên nhỏ đầu đường D1 và nền thép quan sát	Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	Hạ tầng xây dựng khu vực III	48.620.556.416	Ngày 15/03/2022	225 ngày	Không có Không có
3	Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài 58 căn shophouse SH1 và 04 căn liền kề 7, 8	Tổng Công ty Cổ phần công trình Viettel	Phần khung và hoàn thiện mặt ngoài 58 căn shophouse	47.497.489.430	Ngày 15/08/2022	240 ngày	Không có Không có
4	Thi công kết cấu và hoàn thiện hai trường học TH01 và TH04	Tổng Công ty Cổ phần công trình Viettel	Phần khung và hoàn thiện 2 trường học	41.249.047.000	Ngày 12/12/2022	180 ngày	Không có Không có
5	Khảo sát, thiết kế, cung cấp và lắp đặt hệ thống công nghệ xử lý nước thải công suất 2900m3/ngày.đêm	Công ty Cổ phần Cái Tiên Xanh	Công nghệ và thiết bị XLNT trung tâm	12.123.940.300	Ngày 5/12/2022	26 tháng	Không có Không có
Năm 2023				19.882.437.555			
1	Cung cấp và lắp đặt hệ cơ điện trường mầm non TH-01, TH-04	Công ty Cổ phần DHN Global	Cơ điện 2 trường học	7.920.000.000	Ngày 12/1/2023	150 ngày	Không có Không có
2	Thi công trạm y tế mở rộng	Công ty TNHH Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Hưng Thịnh	Xây dựng trạm y tế 2	4.627.977.000	Ngày 15/6/2023	60 ngày	Không có Không có
3	Trung tâm thương mại GD1	Công ty Cổ phần Xây dựng Thép Vina Tân Phát	Xây dựng TTTM 1	3.283.603.800	Ngày 23/6/2023	45 ngày	Không có Không có
4	Thi công kết cấu, hoàn thiện khối nhà và hạ tầng cảnh quan xung quanh Trạm y tế	Công ty Cổ phần Kỹ thuật & Xây dựng Tâm Tiên	Xây dựng trạm y tế 1	2.261.296.755	Ngày 14/3/2023	45 ngày	Không có Không có



STT	Tên hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị Hợp đồng (VNĐ)	Thời điểm ký kết Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Các điều kiện	
							Mối quan hệ quan trọng với NNB, CBL của HB (nếu có)	(nếu có)
5	Tư vấn thiết kế nội thất 3 căn hộ mẫu và Khu Sale Gallery	Công ty TNHH Ong & Ong	Thiết kế	1.789.560.000	Ngày 25/09/2023	Năm 2023 - 2024	Không có	Không có
<b>Chín tháng đầu năm 2024</b>				<b>5.846.670.393</b>				
1	Thi công phần thô Trung Tâm Nhà mẫu	Công ty CP Thiết kế và Xây dựng TTQ	Thi công	5.846.670.393	Ngày 27/09/2024	Năm 2024	Không có	Không có
<b>Hợp đồng đang thực hiện</b>				<b>473.733.394.200</b>				
<b>Năm 2022</b>								
1	Đặt cọc dự án Tecco Garden	Tập Đoàn Tecco - CN tại Hà Nội	Dịch vụ môi giới bất động sản	135.000.000.000	Tháng 5/2022	Năm 2024	Không có	Không có
2	Đặt cọc dự án Bãi Từ Long I	Công ty Cổ phần Địa ốc PTC	Dịch vụ môi giới bất động sản	20.000.000.000	Tháng 3/2022	Năm 2023	Không có	Không có
3	Đặt Cọc Dự án Lương Sơn Hòa Bình	Công ty Cổ phần đô thị Nam Sơn Invest	Dịch vụ môi giới bất động sản	20.000.000.000	Tháng 3/2022	Năm 2023	Không có	Không có
4	Phân phối độc quyền các sản phẩm tại dự án Ngọc Dương Riverside	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị Đất Xanh - Quảng Nam	Dịch vụ phân phối độc quyền	208.374.450.000	Tháng 8/2022	Năm 2024	Không có	Không có
5	Đặt cọc phân phối dự án chung cư HT-Pearl	Công ty TNHH đầu tư xây dựng nhà HT-Pearl	Dịch vụ phân phối độc quyền	90.358.944.200	Tháng 10/2022	Năm 2023	Không có	Không có
<b>Năm 2023</b>				<b>62.200.798.794</b>				
1	Eco City Việt Hưng	Công ty TNHH Phát triển quốc tế Phương Anh	Cọc bao tiêu	24.764.442.473	12/05/2023	2023 - 2024	Không có	Không có
2	Eco City Việt Hưng	Công ty TNHH Dịch vụ đầu tư và thương mại Quốc tế Thái Dương	Cọc bao tiêu	37.436.356.321	12/05/2023	2023 - 2024	Không có	Không có
<b>Chín tháng đầu năm 2024</b>				<b>468.669.898.293</b>				

STT	Tên hợp đồng	Đơn tác	San phẩm/dịch vụ	Giá trị Hợp đồng (VND)	Thời điểm ký kết Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Các điều kiện	
							Liên quan trọng với NNB, CBI, của HD (nếu có)	Mối quan hệ (nếu có)
1	Tecco Elite - Gói 1	Tập đoàn Tecco - Chi nhánh tại Thái Nguyên	Cọc bao tiêu	119.798.111.561	10/01/2024	2024	Không có	Không có
2	Tecco Elite - Gói 2	Tập đoàn Tecco - Chi nhánh tại Thái Nguyên	Cọc bao tiêu	157.159.346.635	17/04/2024	2024	Không có	Không có
3	Tecco Elite - Gói 3	Tập đoàn Tecco - Chi nhánh tại Thái Nguyên	Cọc bao tiêu	191.712.440.097	20/11/2024	2025	Không có	Không có

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

Đối với hợp đồng lớn đã được ký kết và chưa thực hiện phát sinh trong năm 2022, năm 2023 và trong 9 tháng đầu năm 2024: Không có.



**10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn**

Bảng 21: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong năm 2022, năm 2023 và 09 tháng đầu năm 2024

Tên Đối tác	Sản phẩm/Dịch vụ	Giá trị giao dịch (đồng)	% Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số bán hàng (mua hàng)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với NNB, CĐL (nếu có)
<b>Khách hàng lớn</b>					
<b>Năm 2022</b>					
Công ty Cổ phần Tổng Công Ty Tecco Hà Nội	Dịch vụ môi giới dự án Tecco Garden Thanh Trì	95.076.543.756	1,72%	Tháng 04-12/2022	Không có
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Mik Home	Dịch vụ môi giới dự án Imperia Smart City	43.434.471.598	0,79%	Tháng 01-12/2022	Không có
Chi Nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	Dịch vụ môi giới khu đô thị đương nội	47.890.406.369	0,87%	Tháng 01-04/2022	Không có
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Thượng	Dịch vụ môi giới bán căn hộ tại dự án Tòa nhà công trình hỗn hợp, văn phòng, nhà ở và căn hộ để bán tại tổ 2, cụm 1, P. Phú Thượng, Quận Tây Hồ	42.780.075.275	0,78%	Tháng 01-12/2022	Không có
Công ty TNHH Nhân Đạt Tiến	Dịch vụ môi giới dự án Green Pearl Bắc Ninh	39.011.776.264	0,71%	Tháng 01-12/2022	Không có
<b>Năm 2023</b>					
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng The Sang	Dịch vụ tư vấn căn hộ dự án The Sang Residence	18.525.203.842	1,70%	Tháng 01-07/2023	Không có
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tecco miền Nam	Dịch vụ dự án chung cư Tân An	28.529.720.185	2,61%	Tháng 01-06/2023	Không có
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Nhà HT-Pearl	Dịch vụ dự án chung cư HT-Pearl	31.498.914.578	2,88%	Tháng 01-07/2023	Không có
Các Khách hàng cá nhân mua sản phẩm bất động sản	Chuyển nhượng sản phẩm bất động sản dự án La Maison Phú Yên	92.704.550.489	8,49%	Tháng 03-06/2023	Không có
Các Khách hàng cá nhân mua sản phẩm bất động sản	Chuyển nhượng sản phẩm bất động sản dự án Bảo Ninh, Quảng Bình	137.454.333.517	12,59%	Tháng 01-06/2023	Không có
<b>Chín tháng đầu năm 2024: Chưa phát sinh mới Khách hàng lớn</b>					
<b>Nhà cung cấp lớn</b>					
<b>Năm 2022</b>					
Công ty Cổ phần Xây Dựng Coteccons	Thi công kết cấu phần ngầm và phần thân khối nhà chính	205.694.771.408	3,73%	Tháng 02-09/2022	Không có

Tên Đối tác	Sản phẩm/Dịch vụ	Giá trị giao dịch (đồng)	% Giá trị giao dịch trên doanh thu/đoanh số bán hàng (mua hàng)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với NNB, C.D.L (nếu có)
Công ty Cổ phần Xây Dựng Phước Thành	Thi công hoàn thiện kiến trúc và hạ tầng bao quanh Block A	185.115.506.311	3,36%	Tháng 6/2022 đến tháng 12/2022	Không có
Công ty TNHH Xây Dựng Cơ Khí Sản Xuất Thương Mại Dịch Vụ Tín Nghĩa Đức	Thi công kết cấu và hoàn thiện shophouse	50.157.386.988	0,91%	Tháng 1/2022 đến tháng 9/2022	Không có
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Đầu Tư Và Phát Triển Thương Mại HT Việt Nam	Thiết kế và thi công xây dựng trường Tiểu Học THCS THPT Greenfield	47.594.963.399	0,86%	Tháng 10/2022 đến tháng 12/2022	Không có
Công ty TNHH Xây Dựng Và Xây Lắp Điện Thế Minh	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cơ điện chính block B và hạng mục chung	46.626.432.981	0,85%	Tháng 06/2022 đến tháng 11/2022	Không có
<b>Năm 2023</b>					
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	Thi công hoàn thiện kiến trúc các khối nhà và hạ tầng dự án dự án Opal Skyline	82.289.414.535	12,43%	Tháng 03/2023 đến tháng 05/2023	Không có
Chi Nhánh Công ty TNHH MTV Đầu Tư Và Phát Triển Thương Mại HT Việt Nam	Thiết kế và thi công xây dựng trường Tiểu Học THCS THPT Greenfield	73.673.848.931	11,13%	Tháng 03/2023 đến tháng 06/2023	Không có
Công ty TNHH Xây Dựng Và Xây Lắp Điện Thế Minh	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cơ điện chính block B và hạng mục chung	12.629.248.315	1,91%	Tháng 05/2023 đến tháng 06/2023	Không có
Công ty TNHH MTV Xây Lắp Kỹ Thuật Điện Cơ Mạnh Tín	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cơ điện chính block A	23.038.928.800	3,48%	Tháng 03/2023 đến tháng 05/2023	Không có
Tổng Công Ty Cổ Phần Công Trình Viettel	Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài 82 căn shophouse đường D1	22.356.769.785	3,38%	Tháng 01/2023 đến tháng 06/2023	Không có
<b>Chín tháng đầu năm 2024: Chưa phát sinh mới Nhà cung cấp lớn</b>					

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

## 10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

### Vị thế công ty trong ngành

Sau 21 năm hình thành, Tập đoàn Đất Xanh đã phát triển nhanh chóng để trở thành một trong những công ty hàng đầu ở cả hoạt động phát triển bất động sản và môi giới bất động sản. Tập đoàn Đất Xanh liên tục phát triển quy mô các dự án, tạo cơ hội nhà ở cho hàng trăm ngàn gia đình khắp cả nước. Hệ thống phân phối của Tập đoàn Đất Xanh hiện đã mở rộng khắp 63 tỉnh thành với lực lượng bán hàng dày dặn kinh nghiệm, am hiểu nhu cầu khách hàng và am hiểu thị trường, pháp lý.

- **Về năng lực tài chính:** Vào ngày 30/09/2024, tổng giá trị tài sản và vốn chủ sở hữu (hợp nhất)



của Tập đoàn Đất Xanh đạt lần lượt là 28.851 tỷ đồng và 15.635 tỷ đồng. Với đội ngũ lãnh đạo năng động, giàu kinh nghiệm trên thị trường tài chính và có mối quan hệ được xây dựng qua nhiều năm với các tổ chức tín dụng, Tập đoàn Đất Xanh có nhiều thuận lợi trong việc huy động vốn, đáp ứng tiền độ triển khai nhiều dự án. Bên cạnh đó, với kinh nghiệm lâu năm trên thị trường bất động sản, Ban Lãnh đạo Tập đoàn Đất Xanh luôn duy trì tỷ lệ đòn bẩy tài chính ở mức an toàn, tránh rơi vào tình trạng cạn kiệt thanh khoản.

- **Về thị trường hoạt động:** Sau nhiều năm mở rộng, hệ thống phân phối bất động sản của Tập đoàn Đất Xanh trải rộng khắp 63 tỉnh thành. Trong đó, Tập đoàn Đất Xanh tập trung cung cấp dịch vụ bất động sản tại TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Hà Nội, Đà Nẵng và Cần Thơ. Về phát triển dự án bất động sản, Tập đoàn Đất Xanh chú trọng vào khu vực có nhu cầu ở thực cao như TP. HCM và vùng ven, khu vực Hà Nội và vùng ven.
- **Về đầu tư dự án:** Từ khi bước vào lĩnh vực đầu tư dự án cuối năm 2007, đến nay Tập đoàn Đất Xanh đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình thông qua việc đầu tư xây dựng và chào bán thành công ra thị trường các dự án như: Gem Sky World (Đồng Nai), Opal Skyline và Opal Boulevard (Bình Dương), DATXANHHOMES ST. MORITZ (TP. HCM),... Trong tương lai, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện triển khai các dự án tiềm năng và hứa hẹn đáp ứng nhu cầu ở thực cao như: DATXANHHOMES RIVERSIDE (Thủ Đức), DATXANHHOMES NEW CITY (Vĩnh Phúc), DATXANHHOMES PARK CITY (Bình Dương),...
- **Về bộ máy quản trị, điều hành:** Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng hiện đại hóa, đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành Tập đoàn Đất Xanh trong quá trình phát triển và hội nhập, hướng đến tiệm cận các chuẩn mực quản trị quốc tế. Trong giai đoạn thị trường khó khăn, Tập đoàn Đất Xanh xem đây là thời điểm thích hợp để tập trung hoàn thiện hệ thống quản trị, điều hành. Tập đoàn Đất Xanh đang tập trung thời gian, nguồn lực nhằm hoàn thành việc triển khai ERP lên toàn hệ thống sớm trong thời gian tới.
- **Về nguồn nhân lực:** Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty. Tập đoàn Đất Xanh có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường luôn gắn bó với Tập đoàn qua những năm hoạt động. Sự tập trung và thống nhất quản lý nguồn nhân lực này là một lợi thế lớn của Tập đoàn Đất Xanh so với các công ty khác. Với nguồn nhân lực giàu kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết này, Tập đoàn Đất Xanh hoàn toàn có thể triển khai những chương trình nâng cao năng lực cạnh tranh của mình một cách toàn diện và thực hiện thành công chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh của mình.

Bảng 22: Một số giải thưởng của Tập đoàn Đất Xanh

STT	Tên giải thưởng	Đơn vị cấp	Thời gian
1	Doanh nghiệp vì Cộng đồng	Thời báo Kinh tế Sài Gòn	Năm 2021
2	Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam	Tổ chức tư vấn Châu Á về nguồn nhân lực (Anphabe)	Năm 2021
3	Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam	Vietnam Report	Năm 2022

STT	Tên giải thưởng	Đơn vị cấp	Thời gian
4	Top 100 Thương hiệu Mạnh Việt Nam 2022	Tạp chí Kinh tế Việt Nam	Năm 2022
5	Top 10 Thương hiệu Bất động sản và Xây dựng	Tạp chí Kinh tế Việt Nam	Năm 2022
6	Dat Xanh Services giải thưởng “Nơi làm việc tốt nhất châu Á 2022”	HR Asia Awards	Năm 2022
7	Top 100 Nhà tuyển dụng được yêu thích năm 2022	CareerBuilder Vietnam phối hợp cùng Amco Vietnam	Năm 2022
8	Top 5 Nhà tuyển dụng được yêu thích năm 2022 theo nhóm ngành Bất động sản – cho thuê	CareerBuilder Vietnam phối hợp thực hiện cùng với Công ty nghiên cứu thị trường Amco Vietnam	Năm 2022
9	Top 100 Nhà tuyển dụng được yêu thích năm 2023	CareerViet và Công ty nghiên cứu thị trường Amco Vietnam	Năm 2023
10	Top 2 Nhà tuyển dụng được yêu thích nhất xếp nhóm ngành Bất động sản – cho thuê	CareerViet và Công ty nghiên cứu thị trường Amco Vietnam	Năm 2023

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

Xét về quy mô tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tại 31/12/2023 của một số công ty bất động sản đã niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn Đất Xanh nằm trong Top 10 các công ty trong bảng sau.

Bảng 23: So sánh quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của một số công ty bất động sản niêm yết tại 31/12/2023

DVT: triệu đồng

STT	Tên Công ty	Mã chứng khoán	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Vốn điều lệ
1	CTCP Vinhomes	VHM	444.631	182.636	43.544
2	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	NVL	241.486	45.303	19.501
3	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	DXG	28.786	14.186	6.118
4	CTCP Đầu tư Nam Long	NLG	28.602	13.528	3.848
5	CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	KDH	26.481	15.523	7.993
6	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	21.068	9.579	7.388



STT	Tên Công ty	Mã chứng khoán	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Vốn điều lệ
7	Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng	DIG	16.828	7.894	6.099
8	CTCP Tập đoàn Hà Đô	HDG	14.438	7.229	3.058
9	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	9.293	2.876	1.251
10	CTCP Đầu tư Hải Phát	HPX	8.297	3.588	3.041
11	CTCP Bất động sản Thế Kỷ	CRE	7.101	5.620	4.637
12	CTCP Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu	HDC	4.699	1.908	1.351
13	CTCP Phát triển đô thị Từ Liêm	NTL	2.035	1.462	610

(Nguồn: Tổng hợp BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán của các công ty)

Về vị thế và thị phần so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành; Công ty không có đủ thông tin chính xác, khách quan về các doanh nghiệp trong ngành, do vậy, Công ty không thể đánh giá thị phần của Công ty so với doanh nghiệp trong ngành.

#### Triển vọng phát triển của ngành

Tổng quan thị trường bất động sản của Việt Nam có nhiều yếu tố để tăng trưởng trong dài hạn như:

- Dân số lớn trung bình năm 2023<sup>10</sup> của cả nước ước tính khoảng 100,3 triệu người, là quốc gia đông dân đứng thứ 3 khu vực Đông Nam Á và đứng thứ 15 của thế giới. Cơ cấu dân số Việt Nam năm 2023 với khoảng 62,2% dân số trong độ tuổi 15-59.
- Tầng lớp trung lưu đang tăng nhanh, hiện chiếm 13%<sup>11</sup> dân số và dự kiến sẽ tăng lên 26% vào năm 2026.
- Tỷ lệ đô thị hóa thấp, đến tháng 9/2023<sup>12</sup>, tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc đạt 42,6% với 902 đô thị, trong đó có 2 đô thị loại đặc biệt, 22 đô thị loại I, 36 đô thị loại II, 45 đô thị loại III, 94 đô thị loại IV, 703 đô thị loại V. Theo Quyết định số 179/QĐ-TTg ngày 16/02/2024 phê duyệt Chiến lược phát triển ngành Xây dựng đến năm 2030, định hướng đến năm 2045 của Bộ Xây Dựng ban hành ngày 16/02/2024, mục tiêu tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2025 đạt tối thiểu 45%, đến năm 2030 đạt trên 50%; số lượng đô thị toàn quốc đến năm 2025 khoảng 950 - 1.000 đô thị, đến năm 2030 khoảng 1.000 - 1.200 đô thị.
- Chính phủ tăng cường thúc đẩy các dự án cơ sở hạ tầng giao thông chiến lược kết nối các khu

<sup>10</sup> Nguồn: <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2023/12/thong-cao-bao-chi-ve-tinh-hinh-dan-so-lao-dong-viec-lam-quy-iv-va-nam-2023/>

<sup>11</sup> Nguồn: <https://vneconomy.vn/viet-nam-se-co-26-dan-so-thuoc-tang-lop-trung-luu-va-nam-2026.htm>

<sup>12</sup> Nguồn: <https://phattriendothi.vn/tin-phat-trien-do-thi/phat-trien-do-thi-viet-nam-thanh-tuu-thach-thuc-vu-dinh-huong-giai-doan-toi-1754>.

vực.

Trong giai đoạn 2 năm 2020 – 2021, ngành bất động sản gặp nhiều khó khăn do dịch bệnh Covid-19. Tuy nhiên, năm 2022 ngành bất động sản Việt Nam mới thực sự đối mặt với nhiều khó khăn và biến động:

- Kiểm soát chặt chẽ rủi ro tín dụng vào bất động sản và giám sát phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ: Các ngân hàng phải tuân thủ lộ trình áp dụng tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung dài hạn theo Thông tư số 22/2019/TT-NHNN ngày 15/11/2019 và Thông tư 08/2020/TT-NHNN ngày 14/08/2020, trong đó từ ngày 1/10/2022 đến 30/09/2023 tỷ lệ này giảm còn 34% và từ ngày 01/10/2023 tỷ lệ này là 30%. Từ đầu năm 2022, Ngân hàng nhà nước Việt Nam (“NHNN”) tiếp tục có các biện pháp kiểm soát chặt chẽ rủi ro tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro trong đó có bất động sản. Ngày 16/09/2022 Chính phủ ban hành Nghị định 65/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 (“Nghị định 65/2022/NĐ-CP”) để tăng cường kiểm soát thị trường chào bán và giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ.
- Lãi suất tăng: Cùng với những áp lực từ bên ngoài (FED tăng lãi suất mục tiêu, đồng USD lên giá...), để kiểm soát lạm phát, tỷ giá trong nước, NHNN đã 2 lần tăng lãi suất điều hành trong năm 2022, hệ quả dẫn đến mặt bằng lãi suất huy động và cho vay tăng cao. Chính sách này vừa tác động đến nguồn vốn thực hiện dự án vừa tác động đến sức cầu mua bất động sản.
- Nguồn cung bất động sản giảm: Theo Thông cáo số 12/TC-BXD ngày 19/01/2023 của Bộ Xây dựng<sup>13</sup>, trong năm 2022, các dự án bất động sản mới được cấp phép tiếp tục giảm so với các năm 2021 khiến nguồn cung bất động sản, nhà ở vẫn còn hạn chế.
  - Về số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành: Xét riêng dự án phát triển nhà ở thương mại, cả nước có 126 dự án với 55.732 căn hộ được cấp phép (số lượng dự án bằng khoảng 52,7% so với năm 2021); có 466 dự án với 228.029 căn hộ đang được triển khai xây dựng (bằng khoảng 47,7% so với năm 2021); có 91 dự án với 18.206 căn hộ đã hoàn thành xây dựng (bằng khoảng 55,2% so với năm 2021).
  - Về số lượng dự án và căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: Cả nước có 252 dự án với 65.909 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo của các Sở Xây dựng (giảm gần 50.000 căn hộ và bằng khoảng 58% so với năm 2021).
- Thanh khoản của thị trường có biểu hiện sụt giảm từ nửa cuối năm 2022: Theo Báo cáo Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2022 của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam<sup>14</sup>, sức cầu của khu vực TP. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận nhìn chung đều sụt giảm và ở mức thấp ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp đối với cả 3 phân khúc: căn hộ, nhà phố/biệt thự, đất nền. Cũng theo báo cáo này, đối với phân khúc căn hộ, tỷ lệ hấp thụ sản phẩm sụt giảm vào nửa cuối năm 2022 trước động thái tăng cường kiểm soát tín dụng, trái phiếu bất động sản, hầu hết các dự án chỉ hấp thụ được từ 30% - 65% giỏ hàng mở bán, xuất hiện nhiều hình thức khuyến mại, tặng quà, chiết khấu lên đến 40% để kích cầu thị trường. Ở phân khúc biệt thự, lượng tiêu thụ mới

<sup>13</sup> Nguồn: Bộ Xây dựng tại: <http://www xaydung.gov.vn/vn/tin-tuc/1176/74972/bo-xay-dung-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-quy-iv-nam-2022-va-ca-nam-2022.aspx>

<sup>14</sup> Nguồn: [https://vars.com.vn/uploads/up/vars/marketnews/2023/01/13/04/05/var1673535949\\_2888.pdf](https://vars.com.vn/uploads/up/vars/marketnews/2023/01/13/04/05/var1673535949_2888.pdf)



giảm 42% so với năm 2021, trong đó, thị trường Đồng Nai ghi nhận lượng tiêu thụ giảm mạnh nhất với mức giảm khoảng 73% so với năm trước. Phân khúc đất nền ghi nhận lượng tiêu thụ giảm nhẹ 2% so với năm 2021.

Bảng 24: Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền thành công năm 2022

	Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền				
	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Cả năm 2022
Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ	20.325	69.079	51.003	14.349	154.756
Đất nền	153.537	213.018	115.129	149.197	630.881

(Nguồn: Bộ Xây dựng)

Năm 2023, Chính phủ chỉ đạo Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan địa phương để khẩn trương rà soát, đề xuất các biện pháp đồng bộ để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản.

Ngày 05/03/2023, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 08/2023/NĐ-CP để sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022, theo đó tạo các cơ sở pháp lý cho các doanh nghiệp phát hành không thể thanh toán đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi trái phiếu bằng đồng Việt Nam theo phương án phát hành đã công bố cho nhà đầu tư có thể đàm phán với người sở hữu trái phiếu để thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn bằng tài sản khác.

Ngày 11/03/2023, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững. Trong đó, Chính phủ xác định Thị trường bất động sản có vai trò, đóng góp quan trọng trong nền kinh tế và tác động đến nhiều ngành, nghề, lĩnh vực. Chính phủ đưa ra một số nhiệm vụ, giải pháp như sau:

- Hoàn thiện thể chế: Tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện thể chế, xây dựng hệ thống pháp luật liên quan đến đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, bất động sản đảm bảo đồng bộ, khả thi, trong đó: khẩn trương xây dựng và trình Quốc hội xem xét thông qua Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật Đấu thầu (sửa đổi), Luật Đấu giá (sửa đổi), Luật Giá (sửa đổi), Luật Tổ chức tín dụng (sửa đổi)...; khẩn trương sửa đổi, bổ sung các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật nhằm tháo gỡ những tồn tại, hạn chế, vướng mắc, khó khăn hiện nay liên quan đến triển khai thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh, chuyển nhượng dự án bất động sản, phù hợp hơn với tình hình thực tiễn và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.
- Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội.
- Nguồn vốn tín dụng: Điều hành linh hoạt, đồng bộ các công cụ chính sách tiền tệ; tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được nhanh chóng tiếp cận nguồn vốn tín dụng; có biện pháp xử lý phù hợp cho các doanh nghiệp bất động sản khó khăn (như giãn nợ gốc, lãi vay, cơ cấu lại nhóm nợ...).
- Nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp: Kiểm soát hoạt động huy động vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán tránh hiện tượng đầu cơ, thao túng, thổi giá. Đồng thời, tạo điều kiện, không làm cản trở các doanh nghiệp (có đủ năng lực, kết quả hoạt động kinh doanh tốt, lành mạnh...) có thể huy động vốn để hỗ trợ phục hồi, phát triển...



Ngày 03/04/2023, Thủ tướng Chính phủ đã thông qua Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”.

Ngày 03/04/2023, Chính phủ ban hành Nghị định số 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai; trong đó tạo cơ sở pháp lý cho việc cấp chứng nhận quyền sở hữu công trình (nếu đáp ứng đủ điều kiện) đối với công trình xây dựng sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch, giúp tháo gỡ vướng mắc cho loại hình sản phẩm condotel.

Ngày 23/04/2023, Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 02/2023/TT-NHNN quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn. Thông tư có hiệu lực thi hành từ ngày 24/4/2023.

Ngày 13/10/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện 965/CĐ-TTg về việc tháo gỡ vướng mắc trong việc thực hiện quản lý, sử dụng đất, giao đất, định giá đất.

Ngày 27/11/2023, Luật Nhà ở (sửa đổi) số 27/2023/QH15 chính thức được Quốc hội biểu quyết thông qua. Luật Nhà ở (sửa đổi) có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025.

Ngày 28/11/2023, Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) số 29/2023/QH15 chính thức được Quốc hội biểu quyết thông qua. Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025.

Quý 1/2024, Luật Đất đai 2024 số 31/2024/QH15 chính thức được Quốc hội khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ năm thông qua ngày 18/01/2024.

Ngày 29/06/2024, Quốc Hội thông qua Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, trong đó điều chỉnh hiệu lực thi hành của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản từ ngày 01/08/2024, sớm hơn 5 tháng so với hiệu lực thi hành ban đầu vào ngày 01/01/2025.

Theo đánh giá của Bộ Xây dựng<sup>15</sup>, Luật Nhà ở năm 2023 có nhiều nội dung mới mang tính đột phá quan trọng để góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu quả quản lý và phát triển nhà ở. Trong khi đó, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 sẽ tăng cường phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương và thiết lập công cụ kiểm soát quản lý thị trường bất động sản. Luật Đất đai năm 2024 sẽ giúp khơi thông nguồn lực đất đai, kịp thời giải quyết, xử lý dứt điểm các tồn đọng về đất.

Về điều hành chính sách tiền tệ, trong năm 2023, NHNN cũng đã 4 lần điều chỉnh giảm lãi suất điều hành để hỗ trợ doanh nghiệp và người dân phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh.

Thị trường bất động sản trong năm 2023 vẫn còn nhiều khó khăn, thanh khoản thị trường thấp. Mặc dù vậy, thị trường cũng ghi nhận những chuyển biến tích cực từ nửa cuối năm 2023 và quý 1/2024.

Theo số liệu tại Thông báo công bố thông tin của Bộ Xây dựng về nhà ở và bất động sản định kỳ hàng quý, tổng số lượng giao dịch thành công căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền cả năm 2023 là 433.717 giao dịch, chỉ bằng 55% so với số lượng giao dịch cả năm 2022. So sánh với 06 tháng đầu năm và 06 tháng cuối năm 2023, cho thấy tổng lượng giao dịch 6 tháng cuối năm bằng

<sup>15</sup> <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/de-xuat-3-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-nha-o-dat-dai-hieu-luc-som-6-thang-20240517230701598.htm>



khoảng 113% so với 6 tháng đầu năm 2023. Chín tháng đầu năm 2024, tổng lượng giao dịch đạt 425.752 giao dịch, tăng 31,1% so với cùng kỳ.

Bảng 25: Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền thành công năm 2023 và 9 tháng năm 2024.

Phân khúc	Năm 2023				Năm 2024		
	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3
Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ	39.133	29.725	29.723	27.590	35.853	25.885	38.398
Đất nền	67.268	67.525	91.277	81.476	97.659	124.991	102.966

(Nguồn: Bộ Xây dựng)

### **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

Với định hướng trở thành nhà phát triển dự án hàng đầu Việt Nam, Tập đoàn Đất Xanh tập trung vào hai mảng kinh doanh cốt lõi là phát triển dự án và dịch vụ môi giới bất động sản. Đây là các lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới khi kinh tế Việt Nam đang tăng trưởng nhanh, tỷ lệ đô thị hóa ngày càng cao và ngành bất động sản được tạo điều kiện phát triển theo định hướng và chính sách của Nhà nước.

#### **10.8. Hoạt động Marketing**

Marketing sản phẩm bất động sản luôn là vấn đề quan trọng đối với tất cả các doanh nghiệp bất động sản. Do đó, là nhà phát triển của nhiều dự án bất động sản quy mô lớn, Tập đoàn Đất Xanh luôn thúc đẩy các hoạt động marketing để triển khai các chiến dịch quảng bá sản phẩm hiệu quả. Tập đoàn Đất Xanh cố gắng cải thiện các chính sách quảng cáo dài hạn và ngắn hạn, đảm bảo phù hợp với đối tượng người mua của từng dự án, chú trọng cả marketing truyền thống lẫn marketing hiện đại.

Đối với marketing truyền thống: Tập đoàn Đất Xanh thực hiện việc in ấn và phát hành brochure, quảng cáo trên báo chí, truyền hình... cho từng dự án và phân phát đến từng đối tượng khách hàng tại các dự án hoặc tại các đơn vị phân phối.

Đối với marketing hiện đại: Tập đoàn Đất Xanh cũng chú trọng đến việc marketing theo phương pháp hiện đại do tiết kiệm được thời gian, chi phí và tính hiệu quả cao hơn so với phương pháp marketing truyền thống như email, website, facebook, youtube...

Ngoài ra, bộ phận marketing định kỳ nghiên cứu, báo cáo về tình hình thị trường, nhu cầu để Ban lãnh đạo Công ty quyết định chiến lược sản phẩm, chiến lược đầu tư; kết hợp với đội ngũ phân phối dự án để khảo sát tình hình và các chính sách của đối thủ để quyết định chiến lược kinh doanh, chính sách bán hàng, tổ chức các dịch vụ khuyến mãi để đẩy mạnh bán hàng cho các dự án của Tập đoàn Đất Xanh.

Một số sự kiện, chương trình quan trọng của Tập đoàn Đất Xanh trong năm 2023:

**Tháng 01**

Lễ Tổng kết vinh danh  
Cán bộ tiêu biểu năm 2022  
Chi đạo Kế hoạch hành  
động năm 2023



**Tháng 03**

Tập đoàn Đất Xanh tiếp  
tục được vinh danh Top  
100 Nhà tuyển dụng được  
yêu thích năm 2022 và  
Top 5 Nhà tuyển dụng  
được yêu thích năm 2022  
theo nhóm ngành Bất động  
sản – cho thuê





**Tháng 05**

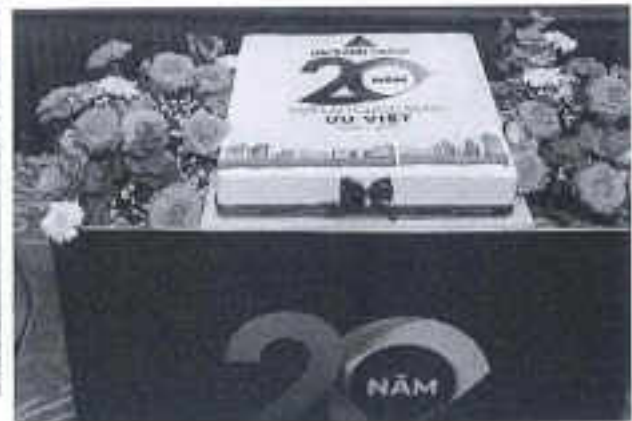
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên 2023 theo hình thức trực tuyến


**Tháng 10**

Tập đoàn Đất Xanh đã phối hợp với Bệnh viện Truyền máu Huyết học tổ chức thành công chương trình hiến máu nhân đạo với chủ đề “Nhịp đập trái tim – 20 năm vươn xa”


**Tháng 11**

Chuỗi sự kiện mừng 20 năm thành lập Tập đoàn Đất Xanh





(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

#### 10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

- Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
- Tên giao dịch bằng tiếng nước ngoài: Dat Xanh Group Joint Stock Company
- Tên Công ty viết tắt: DAT XANH GROUP
- Biểu tượng logo của Công ty:



**DATXANH GROUP**

- Website của Công ty: [www.datxanh.vn](http://www.datxanh.vn)
- Đăng ký nhãn hiệu: Tập đoàn Đất Xanh đã đăng ký nhãn hiệu tại Cục Sở hữu trí tuệ theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 373205 theo Quyết định số 105275/QĐ-SHTT ngày 14/12/2020.

#### 10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

##### Chính sách tái cấu trúc doanh nghiệp dưới sự tư vấn Công ty Mc.Kinsey

Đối với mô hình doanh nghiệp, Tập đoàn Đất Xanh đang thực hiện từng bước công tác tái cấu trúc doanh nghiệp thông qua ký kết hợp đồng Công ty Mc.Kinsey năm 2021 để xây dựng Chiến lược 10 năm 2021-2030.

Chiến lược 10 năm của Tập đoàn Đất Xanh với định hướng đa ngành nghề, đa sở hữu và đa quốc gia. Tập đoàn Đất Xanh quyết tâm để trở thành doanh nghiệp có vốn hóa 10 tỷ USD vào năm 2030. Tập đoàn đã chuẩn bị sẵn sàng các nguồn lực thông qua việc đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động trên cơ sở khai thác thế mạnh, tận dụng các mảng hoạt động kinh doanh cốt lõi hiện có, làm bàn đạp để xâm nhập vào thị trường mới ngoài bất động sản. Việc lấn sân sang lĩnh vực kinh doanh khác sẽ giúp Tập đoàn đa dạng hóa nguồn doanh thu để đảm bảo sự ổn định thu nhập mà không phụ thuộc vào sự lên xuống của thị trường bất động sản, từ đó giúp nâng cao chất lượng lợi nhuận và gia tăng sự hấp dẫn với các nhà đầu tư. Hơn thế nữa, để thay đổi tư duy từ phát triển sản phẩm đơn lẻ, DXG tập trung xây dựng hệ sinh thái để tăng cường khả năng phục vụ khách hàng hiện hữu và khai thác các lĩnh vực tăng trưởng có sự cộng hưởng với hoạt động sản xuất kinh doanh



hiện tại. Như vậy, với định hướng chiến lược trên, Tập đoàn sẽ tập trung vào phát triển 05 (năm) trụ cột ngành nghề chính bao gồm:

- Phát triển Bất động sản
- Dịch vụ Bất động sản
- Chiến lược mảng Xây dựng
- Chiến lược mảng Tài chính
- Chiến lược mảng Công nghệ

Tuy nhiên, do những biến động bất ngờ của thị trường Bất động sản những năm 2022, 2023 gây tác động đến nguồn lực phát triển các mảng chiến lược đa ngành nghề nêu trên, vì vậy, trong ngắn hạn Tập đoàn Đất Xanh tập trung mọi nguồn lực cho 02 mảng kinh doanh cốt lõi là Phát triển Bất động sản và Dịch vụ Bất động sản. Trong thời gian này, Tập Đoàn nâng cao chủ trương hoạt động hiệu quả, tiết kiệm chi phí, tích lũy đầy đủ nguồn lực cần thiết nhằm trở lại mạnh mẽ với chiến lược 10 năm của Công ty.

### **Chính sách chuyển đổi số toàn diện**

Ngày 30/12/2021, Tập đoàn FPT và Tập đoàn Đất Xanh khởi động dự án chuyển đổi số bất động sản với kỳ vọng thay đổi khung xương sống vận hành và kinh doanh.

Dự án sẽ được triển khai tổng thể và toàn diện trên cả 6 mảng hoạt động gồm tài chính, xây dựng, kinh doanh, quản trị nhân sự, văn phòng và ứng dụng di động. Với quy trình chuyển đổi số này, Tập đoàn Đất Xanh có thể chuẩn hóa toàn bộ các quy trình nghiệp vụ, báo cáo chứng từ, tập trung dữ liệu thành hệ thống kiến trúc có tính minh bạch cao từ đó liên kết chặt chẽ quy trình vận hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh và quản trị doanh nghiệp.

Dựa trên năng lực công nghệ lõi, đặc biệt là các công nghệ AI, Cloud, Big Data, RPA; các giải pháp công nghệ chuyên sâu... và nền tảng SAP, FPT sẽ tư vấn, triển khai chuyển đổi số cho 84 công ty thành viên của Tập đoàn Đất Xanh trong thời gian 28 tháng.

Trong đó, dự án dự kiến sẽ dịch chuyển toàn bộ hạ tầng công nghệ thông tin, triển khai các giải pháp chuyển đổi số trên môi trường FPT Cloud nhằm phát huy thế mạnh về tốc độ và khả năng mở rộng của điện toán đám mây. Đồng thời, dự án sẽ xây dựng nền tảng dữ liệu tích hợp để tối ưu hóa tính năng phân tích dữ liệu trên Cloud.

Đây cũng là dự án chuyển đổi số tổng thể và toàn diện được triển khai trên quy mô lớn nhất với thời gian tối ưu trong lĩnh vực bất động sản. Tập đoàn Đất Xanh kỳ vọng dự án không chỉ mang lại trải nghiệm khác biệt cho khách hàng của Tập đoàn mà còn tạo ra giá trị bền vững cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản.

Động thái chuyển đổi số được triển khai nhằm hiện thực hóa mục tiêu đưa Tập đoàn Đất Xanh trở thành một trong 10 nhà phát triển bất động sản hàng đầu Đông Nam Á, hướng đến xây dựng mô hình tập đoàn kinh tế đa ngành.

Hệ thống ERP của Tập đoàn Đất Xanh với sự tư vấn của Tập đoàn FPT hiện trong quá trình hoàn thiện, dự kiến go-live trong năm 2024. Tính đến hiện tại, đội ngũ triển khai đang bước vào giai đoạn đào tạo người dùng.

**Đánh giá ảnh hưởng của chính sách này đối với tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức**

**phát hành:**

Thị trường Bất động sản luôn tồn tại tính chu kỳ, vì vậy đầu tư vào nền tảng công nghệ quản trị và công nghệ phục vụ kinh doanh phần nào hỗ trợ Công ty giảm bớt sự phụ thuộc vào yếu tố con người.

Việc hoàn thiện nền tảng công nghệ cũng giúp toàn hệ thống Công ty tăng khả năng quản lý công việc từ xa, nâng cao năng suất và hiệu hơn về hoạt động kinh doanh của mình nhờ vào hệ thống số liệu và các công cụ phân tích thị trường.

Chính sách đầu tư vào công nghệ còn giúp Tập đoàn Đất Xanh chủ động trong hoạch định công tác tổ chức, nâng cao năng suất lao động của từng cá nhân và các quyết định quan trọng còn có thể được đưa ra ngay tại lớp quản lý cấp trung.

**10.11. Chiến lược kinh doanh****❖ Mục tiêu – Chiến lược phát triển tầm nhìn đến năm 2030**

- Tập đoàn Đất Xanh với định hướng đa ngành nghề, đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động trên cơ sở khai thác thế mạnh, tận dụng các mảng hoạt động cốt lõi hiện có, làm bàn đạp để xâm nhập vào thị trường mới ngoài bất động sản.
- Lấn sân sang lĩnh vực kinh doanh khác tạo ra sự đa dạng và tăng cường tỷ trọng doanh thu, nâng cao chất lượng lợi nhuận. Thay đổi tư duy từ phát triển sản phẩm đơn lẻ sang xây dựng hệ sinh thái toàn diện, khép kín để tăng cường khả năng phục vụ khách hàng hiện hữu và khai thác các lĩnh vực tăng trưởng có sự cộng hưởng với hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại.
- Hải hoà từ những mục tiêu trên, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tăng trưởng mạnh mẽ để đạt vốn hoá ít nhất 10 tỷ USD vào năm 2030.

**❖ Mục tiêu – Chiến lược phát triển trong ngắn hạn**

- Phát huy thế mạnh, tập trung vào mảng ngành kinh doanh cốt lõi, với hai mảng chính là Phát triển dự án và Dịch vụ bất động sản.
- Tập trung nguồn lực tái cấu trúc văn hóa, phát triển con người.

**❖ Chiến lược Mảng Phát triển dự án**

- Tập đoàn Đất Xanh xác định rõ mảng phát triển bất động sản được quản lý bởi Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An với thương hiệu DATXANH HOMES vẫn sẽ là trụ cột đóng góp tỷ trọng doanh thu và lợi nhuận của Tập đoàn Đất Xanh trong 10 năm tới.
- Về địa bàn hoạt động, song song với các dự án căn hộ hiện có tại TP. Hồ Chí Minh, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tập trung phát triển các dự án khu đô thị có quy mô lớn tại các thành phố vệ tinh quanh các thành phố trực thuộc Trung ương và các thành phố loại 1, loại 2 trên khắp cả nước. Với chiến lược này, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tập trung xây dựng hệ sinh thái khu đô thị ở tất cả các mảng như Thương mại – Công nghiệp – Du lịch – Nông nghiệp với trung tâm là phát triển nhà ở và các tiện ích, dịch vụ đi kèm nhằm kiến tạo không gian sống đẳng cấp cho các khách hàng và cư dân.
- Để tiếp tục đẩy mạnh chiến lược này, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tiếp tục tập trung phát triển các quỹ đất quy mô lớn trên khắp cả nước bên cạnh quỹ đất đang phát triển. Hiện tại, Tập đoàn Đất Xanh có cơ cấu quỹ đất ngắn hạn và trung hạn với tổng diện tích gần 517 ha với gần 150



ha tập trung chủ yếu ở khu vực TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận như Bình Dương, Đồng Nai – các khu vực ghi nhận sức tăng nóng của thị trường bất động sản. Nhìn chung, các quỹ đất đều tọa lạc gần các trục giao thông quốc gia hoặc gần các khu vực kinh tế trọng điểm. Điều này góp phần đảm bảo sự tăng giá cho tài sản được hình thành trên các quỹ đất trong tương lai.

- Trong những năm tới, Tập đoàn Đất Xanh mỗi năm đặt trọng tâm phát triển 01 dự án tiêu biểu, cụ thể như sau:

Tùy chiến lược phát triển từng thời kỳ Tập đoàn Đất Xanh sẽ cân đối nguồn vốn thích hợp từ vốn chủ sở hữu, vốn vay hoặc huy động nguồn vốn mới cho mỗi dự án.

STT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn đầu tư dự kiến (tỷ đồng)	Thời gian dự kiến	Tỷ lệ VCSEH/ vốn đầu tư	Tỷ lệ vốn khác/ vốn đầu tư
1.	GEM SKY WORLD	Long Thành – Đồng Nai	922.154	5.725	Năm 2024 - 2025	20%	80%
2.	DATXANH HOMES RIVERSIDE	TP. Thủ Đức – TP.HCM	67.142	8.000	Năm 2025 - 2026	20%	80%
3.	DỰ ÁN KHU NHÀ Ở DĨ AN – BÌNH DƯƠNG	Dĩ An – Bình Dương	86.834	7.000	Năm 2025	20%	80%
4.	DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THUẬN AN – BÌNH DƯƠNG	Thuận An – Bình Dương	50.000	8.000	Năm 2026	20%	80%

*(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)*

Với nguồn lực hiện nay của các thành viên trong hệ thống, Tập đoàn Đất Xanh có nguồn nhân lực đủ khả năng triển khai dự án theo chiến lược của Tập đoàn.

#### ❖ Chiến lược Mạng Dịch vụ bất động sản

- Dịch vụ bất động sản – ngành nghề lâu đời nhất và đã tạo lập được vị thế vững mạnh nhất của Tập đoàn Đất Xanh sẽ được giao phó cho Dat Xanh Services tiếp tục phát triển. Với lợi thế là dịch vụ môi giới sơ cấp chiếm thị phần lớn nhất toàn quốc, đây chính là mảng tạo ra lợi thế cạnh tranh rất lớn của Tập đoàn Đất Xanh so với tất cả các công ty phát triển bất động sản khác trên thị trường. Cụ thể, do đặc thù của ngành phát triển bất động sản, sẽ có những giai đoạn các chủ đầu tư không có sản phẩm mở bán để ghi nhận doanh thu lợi nhuận thì Dat Xanh Services với đặc thù phân phối cho tất cả các chủ đầu tư trên thị trường vẫn sẽ đóng góp doanh thu, lợi nhuận đều đặn cho Tập đoàn Đất Xanh. Trong lĩnh vực hoạt động này, Tập đoàn Đất Xanh kiến định mục tiêu tiếp tục thu tóm, chiếm lĩnh thị phần mạnh mẽ trên khắp cả nước với 3 định hướng chính:

Một là tiếp tục mở rộng mạng lưới phân phối để gia tăng sự hiện diện trên khắp cả nước, đặc biệt là các vùng thị trường mới tiềm năng; mục tiêu thị phần mảng dịch vụ bán mới các năm

tiếp theo đạt 40% cả nước.

Hai là quyết liệt triển khai các dịch vụ kinh doanh mới để hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ như: môi giới bán lại, dịch vụ tài chính, dịch vụ quản lý tài sản, định giá, thông tin quy hoạch.

Ba là đẩy mạnh áp dụng công nghệ, có thể thấy gần đây Dat Xanh Services đã có những bước tiến rất mạnh mẽ trong lĩnh vực công nghệ bất động sản bằng việc liên tiếp ra mắt các nền tảng như: Real Agent – nền tảng phân phối, cung cấp giải pháp toàn diện cho Môi giới, Chủ đầu tư và khách hàng; Fina – nền tảng cung cấp các giải pháp tối ưu cho khách hàng mua nhà trong việc vay vốn, mua bảo hiểm, đầu tư,...; Ihouzz – nền tảng kết nối giữa chủ nhà, người mua nhà và môi giới, tăng tính hiệu quả và minh bạch trên thị trường mua bán nhà cũ...

- Mục tiêu của Tập đoàn Đất Xanh là rất rõ ràng với việc tiếp tục tiên phong trong việc ứng dụng công nghệ để phát triển hệ sinh thái dịch vụ bất động sản, giữ vững vị thế thống lĩnh thị trường dịch vụ bất động sản và mở rộng thị phần hơn nữa trong tương lai.
- Nguồn vốn dự kiến: Với đặc thù hoạt động môi giới bất động sản, môi giới truyền thống không cần đòi hỏi nguồn vốn đầu tư quá lớn. Riêng mảng phát triển công nghệ bất động sản sẽ cần bổ sung nguồn vốn lâu dài, tuy nhiên tùy chiến lược phát triển từng thời kỳ Tập đoàn Đất Xanh sẽ cân đối nguồn vốn thích hợp từ vốn chủ sở hữu, vốn vay hoặc huy động nguồn vốn mới cho mảng phát triển này.
- Nguồn lực dự kiến: Mạng lưới hệ thống phân phối vẫn là yếu tố mang tính quyết định thành công của các công ty dịch vụ bất động sản. Dat Xanh Services với hệ thống phân phối khắp cả nước hiện vẫn đang là doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực này. Ngoài ra, với mục tiêu ngày càng nâng cao chất lượng dịch vụ, Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – Bất động sản Dat Xanh Services (FERI) đã được thành lập và dẫn dắt bởi những chuyên gia uy tín, đầu ngành luôn đảm bảo cho việc nắm bắt thông tin thị trường chính xác, kịp thời giúp đưa ra những chiến lược kinh doanh phù hợp, hiệu quả đặc biệt là trong giai đoạn thị trường Bất động sản còn nhiều khó khăn như hiện nay.

**10.12. Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan**

Không có.

**11. Chính sách đối với người lao động**

**11.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty**

Tập đoàn Đất Xanh tự hào là nơi tập trung đội ngũ năng động, chuyên nghiệp và có chuyên môn cao. Tính đến 30/09/2024, tổng số nhân sự toàn Tập đoàn Đất Xanh là 3.047 người với cơ cấu như sau:

Bảng 26: Số lượng lao động của Tập đoàn Đất Xanh

Tiêu chí	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
<b>Theo trình độ chuyên môn</b>			
▪ Trên Đại học	44	29	31



Tiêu chí	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
<b>Theo trình độ chuyên môn</b>			
▪ Đại học, cao đẳng	2.686	1.757	1.798
▪ Trung cấp	587	384	1.127
▪ Lao động phổ thông	456	298	91
<b>Theo Hợp đồng lao động</b>			
▪ Lao động thường xuyên	1.493	884	1.097
▪ Lao động thời vụ	2.280	1.584	1.950
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.773</b>	<b>2.468</b>	<b>3.047</b>

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

Tập đoàn Đất Xanh có đội ngũ cán bộ quản lý nhiều kinh nghiệm, đã trưởng thành qua nhiều dự án; đội ngũ nhân viên kinh doanh, môi giới rất nhiệt huyết và nhiều kinh nghiệm, được đào tạo và trang bị những kiến thức, kỹ năng tiếp thị bài bản để đáp ứng với thị hiếu, nhu cầu của khách hàng và thị trường cạnh tranh khốc liệt hiện nay. Bên cạnh đó, đội ngũ hỗ trợ gián tiếp cũng góp phần quan trọng với vai trò “hậu phương vững chắc” trong sự thành công của toàn Tập đoàn Đất Xanh. Đội ngũ công nghệ thông tin cũng là lực lượng nòng cốt trong việc tiên phong xây dựng và phát triển hệ sinh thái bất động sản toàn diện với bề dày kinh nghiệm quốc tế, nghiên cứu và phát triển chuyên sâu.

Do ảnh hưởng chung từ tình hình khó khăn của thị trường Bất động sản, nhân sự năm 2023 của Tập Đoàn Đất Xanh giảm mạnh, nhưng trong 09 tháng 2024 số lượng nhân sự cho xu hướng gia tăng. Điều này phù hợp với diễn biến chung của thị trường và tình hình kinh doanh của doanh nghiệp.

## **11.2. Chính sách tuyển dụng đào tạo, lương thưởng, trợ cấp và các chính sách khác cho người lao động**

### **❖ Chính sách tuyển dụng**

Tập đoàn Đất Xanh sử dụng khá linh hoạt với nhiều cách thức “tuyển” để “dụng” với những tiêu chí tuyển dụng công khai, minh bạch... Với thông điệp “ĐẤT XANH – nơi hội tụ nhân tài”, Tập đoàn Đất Xanh đảm bảo số lượng và chất lượng nhân sự đầu vào có chất lượng cao mặc dù thị trường nhân sự trong lĩnh vực bất động sản ngày càng khan hiếm. Công tác tuyển dụng được thực hiện theo chiến lược phát triển của Công ty, theo kế hoạch hàng năm và trong từng giai đoạn dựa trên nguyên tắc đảm bảo đúng quy trình tuyển dụng của Công ty và tạo cơ hội bình đẳng cho mọi ứng cử viên.

### **❖ Chính sách đào tạo**

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty. Mục tiêu của Công ty là xây dựng và phát triển lực lượng nhân sự có: (1) khát vọng vươn

lên (2) chính trực trong đạo đức kinh doanh (4) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và phục vụ khách hàng và (4) nhân văn trong giao tiếp, ứng xử.

Đào tạo và phát triển nhân viên là ưu tiên hàng đầu của Tập đoàn Đất Xanh. Công ty luôn coi trọng chính sách đào tạo trong từng thời kỳ phát triển của Tập đoàn, đào tạo là phương thức hỗ trợ CBNV phát triển nghề nghiệp. Ngoài các lớp đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài, Tập đoàn Đất Xanh còn là đơn vị bắt đầu tiên phong trong việc xây dựng và áp dụng E-learning trong việc đào tạo chuyên sâu cho CBNV trên toàn hệ thống. Đây là phương thức đào tạo áp dụng công nghệ hiện đại trong công việc giảng dạy cũng như phổ biến thông tin, kiến thức một cách rộng rãi, sau 1 năm triển khai, E-Learning đã được đông đảo cán bộ nhân viên ủng hộ và áp dụng thành công trên toàn hệ thống cũng như các công ty thành viên. Ngoài ra, Học viện chiến lược được thành lập với nhiệm vụ đào tạo thế hệ nhân sự tinh hoa cho Tập đoàn Đất Xanh.

Những khoá đào tạo cơ bản được thực hiện thường xuyên tại Tập đoàn Đất Xanh:

- Kỹ năng tự tin trước đám đông.
- Kỹ năng thuyết phục, thương lượng và đàm phán khách hàng mua sí, mua lẻ.
- Kỹ năng bán hàng bất động sản.
- Kỹ năng khai thác chuyên sâu trên môi trường online/offline.
- Kỹ năng quản lý nhóm, chiến lược kinh doanh hiệu quả.
- Kỹ năng chăm sóc khách hàng trước, trong và sau bán hàng.
- Kỹ năng phát triển khách hàng theo hệ thống.
- Phong thuỷ trong bất động sản.
- Pháp lý bất động sản.
- Up! Your Services.
- Đào tạo chuyên môn theo từng phòng ban chức năng.

❖ **Chính sách lương thưởng, phúc lợi**

- Thu nhập bình quân của CBNV tại Tập đoàn Đất Xanh luôn được đảm bảo cạnh tranh với thị trường, tương xứng với năng lực và vị trí công việc.
- Chế độ khen thưởng cho nhân viên căn cứ trên năng lực làm việc, hiệu quả quản trị mục tiêu. Công ty luôn có chính sách thưởng bằng hiện kim thông qua việc đánh giá thi đua khen thưởng hàng quý, năm, xem xét quá trình công tác, đạt hiệu quả cao, thành tích tiêu biểu. Đồng thời, Công ty cũng có chính sách thưởng đột xuất đối với các cá nhân và tập thể có những đóng góp hoặc thành tích nổi bật trong việc triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách của Công ty, có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả trong việc phát triển Công ty.
- Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Công ty quan tâm hàng đầu. Công ty đảm bảo các chế độ, chính sách được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của Luật lao động. Tất cả các cán bộ nhân viên chính thức của Tập đoàn Đất Xanh đều được đảm bảo thụ hưởng các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam, ngoài ra cán bộ nhân viên của Công ty còn được nhận các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty, được điều chỉnh hàng năm và có những chế độ như: thưởng các dịp



Lễ, Tết, lương tháng 13, trợ cấp thâm niên, tham quan nghỉ mát, sinh nhật, kết hôn, chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ khó khăn; được tham gia các hoạt động tổ chức Công Đoàn, văn thể mỹ, thể dục thể thao.

Với phương châm “Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh”, Công ty đang hướng đến một môi trường làm việc hiện đại & chuyên nghiệp, nơi thật sự tôn vinh những tài năng và giá trị con người. Tập đoàn Đất Xanh không ngừng xây dựng một môi trường làm việc:

- Giao tiếp cởi mở và tôn trọng;
- Công việc thách thức và sáng tạo;
- Thu nhập cạnh tranh và công bằng;
- Cơ hội học tập/ thăng tiến rõ ràng và không giới hạn;
- Thành tích được đánh giá khách quan và khoa học;
- Công việc ổn định và được chăm sóc chu đáo.

Tập đoàn Đất Xanh luôn chủ tâm duy trì không khí thoải mái, vui vẻ khi làm việc. Các hoạt động thường xuyên được tổ chức như: các giải thể thao, văn nghệ, tổ chức sinh nhật cho CBNV, ngày Hội gia đình Đất Xanh và các hoạt động sinh hoạt như dự các ngày lễ truyền thống của đất nước và Công ty, các hoạt động chung vì cộng đồng...

- Người Đất Xanh, ở nhà Đất Xanh.

Với phương châm ghi nhận cống hiến và hỗ trợ công tác an sinh cho CBNV, Công ty có chính sách giảm giá cho CBNV có thâm niên và theo từng vị trí cấp bậc trong Công ty. Chính sách hỗ trợ lên đến 40% giá trị sản phẩm.

### 11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Việc thực hiện phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được thực hiện theo từng thời kỳ trên cơ sở Hội đồng quản trị đề xuất và được ĐHĐCĐ Công ty thông qua. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động sẽ do Hội đồng quản trị ban hành phù hợp với từng đợt phát hành cổ phiếu cho người lao động.

Ngày 07/03/2022, Tập đoàn Đất Xanh đã thực hiện phát hành thành công 7.000.000 cổ phiếu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu cho người lao động với điều kiện cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 04 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành và được giải tỏa theo tiến độ sau:

- Giải tỏa 20% sau 02 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
- Giải tỏa 30% sau 03 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
- Giải tỏa 50% sau 04 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.

Ngày 29/12/2023, Tập đoàn Đất Xanh đã hoàn thành báo cáo kết quả thực hiện phát hành thành công 9.000.000 cổ phiếu thưởng cho người lao động với điều kiện cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 04 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành và được giải tỏa theo tiến độ sau:

- Giải tỏa 25% sau 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
- Giải tỏa 25% tiếp theo sau 02 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
- Giải tỏa 25% tiếp theo sau 03 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
- Giải tỏa 25% còn lại sau 04 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.

## 12. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn Đất Xanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do HĐQT đề nghị và ĐHĐCĐ quyết định như sau:

- ĐHĐCĐ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
- Tập đoàn Đất Xanh chỉ được trả cổ tức của cổ phần phổ thông khi: (i) Đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, (ii) Đã trích lập các quỹ công ty và bù đắp lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty và (iii) Ngay sau khi trả hết số cổ tức, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.
- HĐQT có thể kiến nghị ĐHĐCĐ thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và HĐQT là cơ quan thực thi quyết định này.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định, mức cổ tức này không cao hơn mức mà HĐQT đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ.
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ và ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức theo danh sách phân bổ quyền do VSDC lập.
- Tỷ lệ chia cổ tức qua 03 năm gần nhất của Tập đoàn Đất Xanh:

Khoản mục	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Tỷ lệ chi trả cổ tức/ Vốn điều lệ	0%	0%	0%

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

## 13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Trong 02 năm gần nhất tính đến thời điểm đăng ký chào bán cổ phiếu, Công ty đã thực hiện thành công 01 đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong năm 2023 – 2024. Cụ thể như sau:

- Đợt phát hành được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/05/2023, Nghị quyết HĐQT số 10/2023/NQ-DXG/HQĐT ngày 21/06/2023, Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 408/GCN-UBCK do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 30/11/2023.
- Số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu:
  - Số lượng cổ phiếu chào bán thành công: 101.671.919 cổ phiếu
  - Giá chào bán: 12.000 đồng/cổ phiếu



- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 1.220.063.028.000 đồng
  - Ngày kết thúc đợt chào bán: 26/01/2024
- Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Theo Bản cáo bạch ngày 17/11/2023, phương án sử dụng vốn ban đầu là:

<b>Vốn huy động từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</b>	<b>1.220.063.028.000 đồng</b>
- Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	1.118.500.000.000 đồng
- Thanh toán thuế, các khoản phải nộp nhà nước và chi phí hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	101.563.028.000 đồng

- Tháng 05/2024: Công ty có thay đổi mục đích sử dụng vốn so với phương án ban đầu:
- Lý do thay đổi: Căn cứ nhu cầu sử dụng vốn thực tế tại Tập đoàn Đất Xanh, đồng thời nhằm hoàn thành các nghĩa vụ Nhà nước, tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo lợi ích Công ty và cổ đông, Công ty điều chỉnh mục đích sử dụng vốn, cụ thể sử dụng toàn bộ 101.563.028.000 đồng cho mục đích thanh toán một phần nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp nhà nước.
  - Cấp có thẩm quyền phê duyệt: Hội đồng quản trị Công ty. Cụ thể, căn cứ ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông tại Nghị quyết số 03/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/05/2023, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 07/2024/NQ-DXG/HĐQT ngày 09/05/2024 thay đổi phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2023.
  - Phương án sử dụng vốn điều chỉnh: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán là 1.220.063.028.000 đồng được sử dụng như sau:

<b>Vốn huy động từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</b>	<b>1.220.063.028.000 đồng</b>
- Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	1.118.500.000.000 đồng
- Thanh toán một phần nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	101.563.028.000 đồng

- Công ty đã có Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam ngày 31/05/2024.
- Theo đó, tính đến ngày 30/05/2024, Công ty đã giải ngân 1.212.481.955.866 đồng từ số tiền thu được từ đợt chào bán (1.220.063.028.000 đồng), cụ thể:
- Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (\*): 1.118.500.000.000 đồng.
  - Thanh toán một phần nghĩa vụ thuế: 93.981.955.866 đồng.
  - Còn lại chưa giải ngân: 7.581.072.134 đồng

- Theo đúng mục đích sử dụng vốn, số tiền còn lại 7.581.072.134 đồng đã được Tập đoàn Đất Xanh hoàn tất giải ngân trong tháng 06 năm 2024 cho mục đích thanh toán nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.

**(\*) Chi tiết tình hình sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (1.118,5 tỷ đồng) như sau:**

Tháng 03/2024, Tập đoàn Đất Xanh hoàn tất chuyển tiền góp vốn cho Công ty Hà An.

Từ tháng 03/2024, số tiền 1.118.500.000.000 đồng thu được từ đợt tăng vốn điều lệ được Công ty Hà An sử dụng theo đúng mục đích sử dụng vốn, gồm:

- Thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp: đã giải ngân 172.629.186.631 đồng, còn lại chưa giải ngân: 47.370.813.369 đồng.
- Hoàn tất góp vốn vào 02 công ty con là Công ty Cổ phần Hội An Invest (210.500.000.000 đồng) và Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Hà Thuận Hùng (688.000.000.000 đồng).

**Tình hình thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (220 tỷ đồng):**

Từ tháng 03/2024 đến hết tháng 11/2024, Công ty Hà An đã sử dụng 172.629.186.631 đồng để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế; số tiền còn lại tương đương 47.370.813.369 đồng sẽ được Công ty Hà An tiếp tục giải ngân đúng mục đích theo tiến độ đã cam kết với Cơ quan thuế.

**Tình hình sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Hội An Invest (210,5 tỷ đồng):**

Tháng 04/2024, số tiền 210.500.000.000 đồng thu được từ đợt tăng vốn điều lệ đã được giải ngân hết để thanh toán gốc và lãi trái phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty Hội An Invest (mã trái phiếu HAJCH2224001, phát hành ngày 29/04/2022).

**Tình hình sử dụng vốn của Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Hà Thuận Hùng (688 tỷ đồng):**

Từ tháng 03/2024 đến tháng 11/2024, số tiền 688.000.000.000 đồng thu được từ đợt tăng vốn điều lệ đã được giải ngân để thanh toán gốc và lãi của các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng như sau:

*Đơn vị tính: VND*

Thời gian	Nội dung giải ngân	Số tiền
24/03/2024	Thanh toán lãi vay kỳ tháng 3/2024	14.355.340.196
03/04/2024	Thanh toán gốc lãi vay	251.585.068.493
15/04/2024	Thanh toán lãi vay kỳ tháng 4/2024	13.218.341.676
15/05/2024	Thanh toán lãi vay kỳ tháng 5/2024	9.554.794.521
15/06/2024	Thanh toán lãi vay kỳ tháng 6/2024	9.873.287.671



Thời gian	Nội dung giải ngân	Số tiền
15/07/2024	Thanh toán lãi vay kỳ tháng 7/2024	9.554.794.520
15/08/2024	Thanh toán lãi vay kỳ tháng 8/2024	9.880.685.992
15/09/2024	Thanh toán lãi vay kỳ tháng 9/2024	10.692.232.399
15/10/2024	Thanh toán gốc lãi vay	260.451.056.729
15/11/2024	Thanh toán lãi vay kỳ tháng 11/2024	9.172.602.740
<b>Tổng cộng đã giải ngân</b>		<b>598.338.204.937</b>
<b>Còn lại</b>		<b>89.661.795.063</b>

(Nguồn: Công ty Hà Thuận Hùng)

Số tiền chưa giải ngân còn lại là 89.661.795.063 đồng sẽ được Công ty Hà Thuận Hùng tiếp tục sử dụng cho mục đích thanh toán lãi và gốc khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo đúng tiến độ (dự kiến từ Quý IV/2024 đến Quý II/2025) cho đến khi giải ngân hết số tiền nhận được từ việc góp vốn nêu trên, cụ thể:

Thời gian	Tiền gốc và lãi phải trả (tỷ đồng)	Số tiền dự kiến giải ngân (tỷ đồng)	Số tiền dự kiến giải ngân lũy kế (tỷ đồng)
Tháng 12/2024	9	9	9
Tháng 04/2025	257,75	80,66	89,66
<b>Tổng cộng</b>	<b>266,75</b>	<b>89,66</b>	

(Nguồn: Công ty Hà Thuận Hùng)

**(\*) Một số thông tin có liên quan đến Kết luận thanh tra số 115/KL-TT ngày 26/11/2024:**

Căn cứ Kết luận thanh tra số 115/KL-TT ngày 26/11/2024, Công ty có thay đổi phương án sử dụng số tiền từ đợt chào bán chứng khoán ra công chúng năm 2023. Cụ thể ngày 04/03/2024, Công ty sử dụng số tiền 36,56 tỷ trong tổng số 1.220 tỷ thu được từ đợt chào bán để trả nợ vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An. Tính đến thời điểm 30/09/2024 Công ty đã hoàn tất chuyển tiền góp vốn và thanh toán thuế, các khoản phải nộp Nhà nước theo đúng phương án đã được Đại hội cổ đông thường niên và Hội đồng quản trị Công ty thông qua.

Ngoài ra, cũng theo Kết luận thanh tra số 115/KL-TT ngày 26/11/2024, Công ty còn một số vi phạm về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán bao gồm: Không công bố thông tin đối với một số thông tin phải công bố theo quy định pháp luật trên hệ thống công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, trang thông tin điện tử của Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE), Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và trên trang thông tin điện tử của Công ty;

công bố thông tin không đầy đủ nội dung hoặc không đúng thời hạn đối với một số nội dung phải công bố thông tin theo quy định pháp luật.

Theo đó, Công ty đã vi phạm quy định tại điểm a khoản 4, điểm b khoản 3 Điều 42 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP; vi phạm quy định điểm b khoản 4 Điều 10 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 9 Điều 1 Nghị định số 128/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021 của Chính phủ, sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2020/NĐ-CP.

Công ty cam kết tuân thủ đúng quy định pháp luật về việc sử dụng vốn, về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và báo cáo đầy đủ tại Đại hội cổ đông gần nhất. Đồng thời, Công ty cam kết hoàn thành nghĩa vụ xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán theo Quyết định xử phạt hành chính số 1375/QĐ-XPHC ngày 09/12/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

#### **14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành**

##### **14.1. Cam kết thuê hoạt động**

###### **Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động**

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
Đến 1 năm	18.335	7.912
Trên 1 đến 5 năm	22.398	23.032
Trên 5 năm	109.662	107.048
<b>Tổng cộng</b>	<b>150.395</b>	<b>137.992</b>

*(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán)*

###### **Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động**

Tập đoàn thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
Đến 1 năm	12.883	13.449
Trên 1 đến 5 năm	8.365	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>21.248</b>	<b>13.449</b>

*(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán)*

##### **14.2. Trái phiếu đã phát hành và chưa đáo hạn**

Cho đến ngày phát hành Bản cáo bạch này, Tập đoàn Đất Xanh (công ty hợp nhất) có các trái phiếu đã được phát hành nhưng chưa đáo hạn, cụ thể như sau:



Mã trái phiếu	Tổ chức phát hành	Mệnh giá (triệu đồng)	SLTP phát hành	SLTP đang lưu hành	Dư nợ (tỷ đồng)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Đặc điểm
DXGH2125002	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	100	2.000	2.000	200	31/12/2021	31/12/2025	Trái phiếu phát hành riêng lẻ không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
HAACH2226001	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An	100	2.100	2.100	210	20/07/2022	20/07/2026	Trái phiếu phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, bảo lãnh thanh toán toàn bộ và có tài sản đảm bảo
HAACH2427001	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An	100	2.350	2.350	235	28/06/2024	28/06/2027	Trái phiếu phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
HAIJCH2225001	CTCP Hội An Invest	1.000	450	450	450	29/04/2022	29/04/2025	Trái phiếu phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
HAIJCH2225002	CTCP Hội An Invest	1.000	300	300	300	29/04/2022	29/10/2025	Trái phiếu phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
<b>Tổng cộng</b>					<b>1.395</b>			

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

#### 14.3. Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi

Tổ chức phát hành không có cổ phần ưu đãi.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

Công ty cam kết Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

**V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH**
**1. Kết quả hoạt động kinh doanh**

*1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất*

Bảng 27: Một số chỉ tiêu về HĐKD của Công ty mẹ

*DVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	So sánh 2023/2022	9 tháng đầu năm 2024
Tổng giá trị tài sản	14.923.154	14.849.406	(0,49)%	16.229.587
Doanh thu thuần	984.003	37.332	(96,21)%	86.162
Lợi nhuận từ HĐKD	633.372	157.750	(75,09)%	351.470
Lợi nhuận khác	(16.510)	(34.737)	N/A	(44.026)
Lợi nhuận trước thuế	616.861	123.013	(80,06)%	307.443
Lợi nhuận sau thuế	602.601	113.813	(81,11)%	307.443
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-	0%
Tỷ lệ cổ tức	0%	0%	-	0%

*(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán, BCTC riêng Quý 3 năm 2024 của DXG)*

Bảng 28: Một số chỉ tiêu về HĐKD của Công ty hợp nhất

*DVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	So sánh 2023/2022	9 tháng đầu năm 2024
Tổng giá trị tài sản	30.320.666	28.786.441	(5,06)%	28.850.956
Doanh thu thuần	5.511.715	3.724.826	(32,42)%	3.203.699
Lợi nhuận từ HĐKD	775.133	437.362	(43,58)%	407.830
Lợi nhuận khác	(7.315)	15.791	N/A	13.917
Lợi nhuận trước thuế	767.818	453.153	(40,98)%	421.747
Lợi nhuận sau thuế	533.707	150.240	(71,85)%	244.408
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	214.869	171.983	(19,96)%	94.916
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-	0%
Tỷ lệ cổ tức tiền mặt	0%	0%	-	0%

*(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3 năm 2024 của DXG)*

Tại thời điểm 31/12/2023, Tổng giá trị tài sản theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán của Tập đoàn Đất Xanh là 28,7 nghìn tỷ đồng, giảm 5,06% so với mức 30,32 nghìn tỷ đồng năm 2022, chủ yếu do giảm các khoản nợ phải trả năm 2023. Trong đó, khoản Người mua trả tiền



trước giảm từ mức 2,4 nghìn tỷ năm 2022 về mức 1,7 nghìn tỷ năm 2023 phản ánh tình hình kinh doanh khó khăn do tác động tiêu cực từ những chính sách kinh tế vĩ mô, tình trạng vướng mắc pháp lý ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường Bất động sản; ngoài ra, các hoạt động cơ cấu khoản vay trong năm 2023 đưa dư nợ vay dài hạn cuối năm về mức 2,7 nghìn tỷ đồng so với số dư 3,7 nghìn tỷ đồng ở thời điểm đầu năm.

Bất chấp những nỗ lực tháo gỡ vướng mắc về chính sách, hoạt động điều tiết kinh tế vĩ mô, cắt giảm lãi suất, kích thích tăng trưởng kinh tế của chính phủ Việt Nam, thị trường Bất động sản năm 2023 vẫn chưa cho thấy dấu hiệu hồi phục đáng kể, gây áp lực chi phí lớn lên hoạt động của nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư dự án. Tổng kết kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023, Doanh thu thuần hợp nhất cả năm của Tập đoàn Đất Xanh đạt 3,7 nghìn tỷ đồng giảm tương đương 32,42% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế cả năm đạt 150 tỷ đồng, giảm 71,85% so với cùng kỳ. Mặc dù đã có nhiều hành động quyết liệt và nỗ lực tối đa cắt giảm chi phí, giảm áp lực lãi vay, nhưng kết quả kinh doanh với tốc độ tăng trưởng doanh thu âm đã kéo lợi nhuận sau thuế Tập đoàn Đất Xanh giảm sâu so với cùng kỳ.

Chín tháng đầu năm 2024, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh có dấu hiệu hồi phục theo đà hồi phục chung của thị trường. Doanh thu thuần hợp nhất chín tháng đầu năm 2024 đạt 3.204 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất trong chín tháng đầu năm 2024 lãi 244 tỷ đồng.

**Các chỉ tiêu khác:** Không có.

**Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty:** Không có.

## ***1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành***

### **❖ Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán**

- **Năm 2022:** Thị trường bất động sản phát sinh rất nhiều khó khăn: các thủ tục pháp lý dự án tiếp tục chậm, Chính phủ kiểm soát rủi ro từ tín dụng vào bất động sản và kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát hành trái phiếu riêng lẻ, lãi suất tăng vọt, thanh khoản giao dịch của thị trường bất động sản có dấu hiệu giảm từ Quý 3/2022... Hầu hết các doanh nghiệp trong ngành đều bị ảnh hưởng, nhiều công ty công bố doanh thu, lợi nhuận sụt giảm trong năm 2022.
- **Năm 2023:** Tiếp nối hệ quả của tình trạng giảm sâu năm 2022, thị trường bất động sản năm 2023 bị tác động bởi một số yếu tố sau:
  - **Tình trạng nghiêm trọng về thiếu hụt nguồn cung "nhà ở vừa túi tiền":** Tình trạng vướng mắc về pháp lý kéo dài những năm gần đây, gây ra sự khan hiếm của nguồn cung từ các dự án mới. Giá bán của các dự án mới không thể giảm do chi phí đầu vào (đất, xây dựng, tài chính, bán hàng...) tăng cao.
  - **Tâm lý e dè của người mua bất động sản:** Mặc dù nhu cầu vẫn rất lớn, nhưng khả năng chi trả của người mua bất động sản lại thấp, trong đó, khách hàng có nhu cầu nhưng không dám vay ngân hàng do thu nhập giảm chiếm đa số. Theo dữ liệu của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARIS), thanh khoản bất động sản nửa đầu năm 2023 duy trì ở mức thấp, tuy nhiên càng về cuối năm tình hình càng được cải thiện. Cụ thể, thế quý I có 2.700 giao dịch thành công, quý II cũng ở mức 3.700 giao dịch. Mặc dù,

bước sang quý III và IV, thanh khoản đã có sự cải thiện đáng kể, tâm lý e dè của người mua đã phần nào được gỡ bỏ. Nhưng nhìn chung thị trường bất động sản được đánh giá vẫn trong trạng thái âm ảm.

- **Áp lực tài chính do những thay đổi trong chính sách tín dụng và tình trạng thắt chặt thị trường trái phiếu:** Tình trạng thắt chặt các gói trái phiếu doanh nghiệp của nhà nước nhằm thanh lọc thị trường; lãi suất cho vay giảm không đáng kể, chủ đầu tư khó tiếp cận các gói tín dụng của ngân hàng; áp lực trái phiếu đến hạn, nợ vay đến hạn đe dọa hoạt động bình thường của một số chủ đầu tư. Trước áp lực “sống còn”, các công ty bất động sản ồ ạt cắt giảm nhân sự nhằm duy trì hoạt động.

- ❖ **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm 31/12/2023:** Không có.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

#### 2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Tập đoàn Đất Xanh luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích, quy định tại Điều lệ.

Vốn điều lệ và vốn kinh doanh qua các năm như sau:

Bảng 29: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty mẹ

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
<b>I</b>	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>6.117.790</b>	<b>6.117.790</b>	<b>7.224.509</b>
<b>II</b>	<b>Vốn kinh doanh</b>	<b>14.923.154</b>	<b>14.849.406</b>	<b>16.229.587</b>
<b>1</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>6.565.509</b>	<b>6.384.394</b>	<b>6.242.811</b>
	Nợ ngắn hạn	2.444.584	5.823.055	1.246.710
	Nợ dài hạn	4.120.925	561.339	4.996.101
<b>2</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>8.357.645</b>	<b>8.465.012</b>	<b>9.986.776</b>
	Vốn góp của chủ sở hữu	6.117.790	6.117.790	7.224.509
	Thặng dư vốn cổ phần	80.398	80.398	283.159
	Cổ phiếu quỹ	(2.501)	(2.501)	(2.501)
	Quỹ đầu tư phát triển	100.092	104.389	107.829
	LNST chưa phân phối	2.061.866	2.164.935	2.373.780

*(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán, BCTC riêng Quý 3 năm 2024 của DXG)*

Bảng 30: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh Công ty hợp nhất

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
<b>I</b>	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>6.117.790</b>	<b>6.117.790</b>	<b>7.224.509</b>



STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
<b>II</b>	<b>Vốn kinh doanh</b>	<b>30.320.666</b>	<b>28.786.441</b>	<b>28.850.956</b>
<b>1</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>16.235.735</b>	<b>14.600.073</b>	<b>13.216.167</b>
	Nợ ngắn hạn	12.254.999	11.617.575	10.268.932
	Nợ dài hạn	3.980.736	2.982.498	2.947.235
<b>2</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>14.084.932</b>	<b>14.186.368</b>	<b>15.634.789</b>
	Vốn góp của chủ sở hữu	6.117.790	6.117.790	7.224.509
	Thặng dư vốn cổ phần	80.398	80.398	283.159
	Vốn khác của chủ sở hữu	634.480	1.360.256	1.360.256
	Cổ phiếu quỹ	(2.501)	(2.501)	(2.501)
	Quỹ đầu tư phát triển	106.673	110.989	114.429
	LNST chưa phân phối	2.308.311	1.736.225	1.702.875
	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	4.839.780	4.783.209	4.952.062

(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3 năm 2024 của DXG)

### 2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Tài sản	Số năm khấu hao
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 – 30
Máy móc và thiết bị	03 – 11
Phương tiện vận tải	05 – 10
Thiết bị văn phòng	03 – 06
Phần mềm máy tính, trang web	03 – 06

(Nguồn: BCTC HN kiểm toán năm 2023)

Công ty tuân thủ quy định về trích khấu hao tài sản cố định theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 28/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 12/04/2017 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

**Những thay đổi trong chính sách khấu hao:** Công ty không có sự thay đổi trong chính sách khấu hao qua các năm.

### 2.1.3. Thu nhập bình quân người lao động

Thu nhập bình quân của người lao động Công ty năm 2023 là: 33.130.098 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập tương đối khá so với các doanh nghiệp cùng ngành trên địa bàn.

**Bảng 31: Mức lương, thu nhập bình quân của người lao động Tập đoàn Đất Xanh**
*DVT: đồng/người/tháng*

Chi tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Mức tiền lương bình quân	30.677.135	30.118.271
Mức thu nhập bình quân	36.198.771	33.130.098

*(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)*
**Bảng 32: Mức lương bình quân một số công ty cùng ngành năm 2023**

STT	Tên công ty	Mã chứng khoán	Lương bình quân (triệu đồng/người/tháng)
1	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	NVL	35,6
2	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	31,3
3	Tập đoàn Vingroup – CTCP	VIC	22,4
4	Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	DIG	19,83

*(Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2023 của các Công ty)*

#### 2.1.4. Tình hình công nợ

##### 2.1.4.1. Các khoản phải thu

**Bảng 33: Các khoản phải thu của Công ty mẹ**
*DVT: triệu đồng*

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>663.644</b>	<b>979.748</b>	<b>866.201</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	257.636	150.042	148.877
2	Trả trước cho người bán	280.215	280.210	283.559
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	20.994	0	0
4	Phải thu ngắn hạn khác	314.752	764.448	648.717
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(209.952)	(214.952)	(214.952)
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>7.203</b>	<b>7.203</b>	<b>9.394</b>
1	Phải thu về cho vay dài hạn	0	0	0
2	Phải thu dài hạn khác	7.203	7.203	9.394
	<b>Tổng cộng</b>	<b>670.847</b>	<b>986.952</b>	<b>875.595</b>

*(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán, BCTC riêng Quý 3 năm 2024 của DXG)*

##### Các khoản phải thu quá hạn tại Công ty mẹ:

Tại thời điểm 30/09/2024, Tập đoàn Đất Xanh đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn (Công ty mẹ) là 214.952.392.515 đồng. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty mẹ như sau:



Bảng 34: Các khoản phải thu quá hạn chi tiết của Công ty mẹ tại 30/09/2024

STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Dương Thị Thục	3.000.000.000	3.000.000.000	Trên 5 năm	Nợ lâu khó đòi	Không có khả năng thu hồi
2	Công ty Gia Phú	3.095.820.000	3.095.820.000	Trên 5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
3	Công ty Cổ phần IBS – Việt Nam	59.425.340	59.425.340	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
4	Công ty TNHH MTV Hàm Rồng	30.000.000.000	30.000.000.000	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
5	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Thủy Lợi 4B	10.538.829.000	10.538.829.000	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
6	Nguyễn Bá Cường	6.792.085.000	6.792.085.000	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
7	Tổng Công Ty Xây Dựng Thủy Lợi 4 – CTCP	91.490.048.921	91.490.048.921	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Và Đầu tư Đông Nam Bộ	38.115.689.031	38.115.689.031	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ	21.000.000.000	21.000.000.000	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
10	Phải thu quá hạn khác	13.110.480.223	10.860.495.223	Trên 5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi Đã thu hồi được 2.249.985.000 đồng
<b>Tổng</b>		<b>217.202.377.515</b>	<b>214.952.392.515</b>			

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

Bảng 35: Các khoản phải thu của Công ty hợp nhất

ĐVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
<b>1</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>11.947.519</b>	<b>11.422.613</b>	<b>11.284.311</b>
1	Phải thu của khách hàng	1.614.644	1.374.610	1.175.771
2	Trả trước cho người bán	1.829.040	2.891.993	3.277.434
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	915.689	747.221	547.876

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
4	Phải thu ngắn hạn khác	7.941.208	6.773.205	6.639.428
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(353.062)	(364.415)	(356.199)
6	Tài sản thiếu chờ xử lý	0	0	0
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>147.128</b>	<b>149.201</b>	<b>34.514</b>
1	Trả trước cho người bán dài hạn	102	102	102
2	Phải thu về cho vay dài hạn	0	13.931	3.325
3	Phải thu dài hạn khác	147.026	135.168	31.087
	<b>Tổng cộng</b>	<b>12.094.647</b>	<b>11.576.760</b>	<b>11.318.824</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3 năm 2024 của DXG)

### Các khoản phải thu quá hạn theo BCTC hợp nhất:

Tại thời điểm 30/09/2024, Tập đoàn Đất Xanh đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn là 356.198.630.948 đồng. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty hợp nhất như sau:

Bảng 36: Các khoản phải thu quá hạn của Công ty hợp nhất tại 30/09/2024

STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị đã trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Số dư dự phòng trên báo cáo riêng của Công ty tại 30/09/2024	217.202.377.515	214.952.392.515			
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	63.323.666.137	57.702.339.073	> 3 năm	Trích theo quy định căn cứ trên tuổi nợ	Đang làm việc với các bên để thu hồi công nợ
3	La Xuân Thành	25.957.754.725	25.957.754.725	> 3 năm	Nợ lâu khó đòi	Không có khả năng thu hồi
4	Công Ty Cp Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Cơ Hội Mới	8.631.782.173	8.631.782.173	> 3 năm	Trích theo quy định căn cứ trên tuổi nợ	Có khả năng thu hồi
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trung Yên	6.791.624.298	6.791.624.298	> 3 năm	Trích theo quy định căn cứ trên tuổi nợ	Đang kiện để thu hồi công nợ
6	Công ty cổ phần xây dựng và thương mại VT	5.957.819.517	4.367.068.990	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	Trích theo quy định căn cứ trên tuổi nợ	Đang làm việc với các bên để thu hồi công nợ
7	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Đông Nam Bộ	4.057.318.421	4.057.318.421	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
8	CÔNG TY CỔ PHẦN ECOLAND	3.143.845.933	3.143.845.933	> 3 năm	Trích theo quy định căn cứ trên tuổi nợ	Đang làm việc với các bên để thu hồi công nợ
9	Tạm ứng khác	2.411.660.753	2.411.660.753	> 3 năm	Không có đủ hồ sơ chứng từ để hoàn ứng	Không có khả năng thu hồi
10	Tạm ứng khác	1.936.758.065	1.936.758.065	> 3 năm	Không có đủ	Không có khả năng thu hồi



STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị đã trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
					hồ sơ chứng từ để hoàn ứng	năng thu hồi
11	Công ty CP Ecoland	1.673.728.851	1.673.728.851	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Vẫn có khả năng thu hồi, đơn vị vẫn thiện chí liên hệ nhưng không có nguồn thanh toán
12	Công Ty TNHH Tư vấn Đầu tư bất động sản Phú Hưng	1.579.317.900	1.579.317.900	> 3 năm	Trích theo quy định căn cứ trên tuổi nợ	Đang làm việc với các bên để thu hồi công nợ
13	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Đông Nam Bộ	1.551.011.550	1.551.011.550	> 1 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
14	Bùi Minh Sang	1.285.776.600	1.285.776.600	> 3 năm	Nợ lâu khó đòi	Không có khả năng thu hồi
15	Các khoản phải thu khác	18.445.115.122	12.267.544.230	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	Nợ lâu khó đòi hoặc trích theo tuổi nợ	Có khả năng thu hồi
16	Các khoản phải thu khác	8.783.906.872	7.888.706.872	trên 3 năm	Nợ lâu khó đòi hoặc trích theo tuổi nợ	Không có khả năng thu hồi
<b>Tổng cộng</b>		<b>372.733.464.432</b>	<b>356.198.630.948</b>			

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

#### 2.1.4.2. Các khoản phải trả

Bảng 37: Các khoản phải trả của Công ty mẹ

DVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
<b>1</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>2.444.584</b>	<b>5.823.055</b>	<b>1.246.710</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	100.115	94.178	67.109
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	0	0	0
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	222.596	237.692	118.327
4	Phải trả người lao động	12.014	9.129	4.353
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	64.232	49.212	41.891
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	928	3	0
7	Phải trả ngắn hạn khác	269.611	4.204.473	447.165
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.728.295	1.178.417	514.826

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	46.794	49.950	53.039
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>4.120.925</b>	<b>561.339</b>	<b>4.996.101</b>
1	Phải trả dài hạn khác	3.921.383	361.654	4.040.088
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	199.542	199.685	956.014
	<b>Tổng cộng</b>	<b>6.565.509</b>	<b>6.384.394</b>	<b>6.242.811</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán, BCTC riêng Quý 3 năm 2024 của DXG)

**Bảng 38: Các khoản phải trả của Công ty hợp nhất**

*DVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>12.254.999</b>	<b>11.617.575</b>	<b>10.268.932</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	1.149.359	767.205	688.068
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.382.744	1.751.433	982.885
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	743.559	840.687	556.134
4	Phải trả người lao động	121.024	99.454	75.767
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	800.639	636.878	686.560
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	167.536	114.722	114.578
7	Phải trả ngắn hạn khác	4.667.612	4.608.604	4.303.028
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.022.884	2.590.756	2.653.297
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	199.640	207.836	208.615
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>3.980.736</b>	<b>2.982.498</b>	<b>2.947.235</b>
1	Phải trả dài hạn khác	131.338	128.204	2.232
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3.748.480	2.698.544	2.767.446
3	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	98.234	155.751	177.556
4	Dự phòng phải trả dài hạn	2.684	0	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>16.235.735</b>	<b>14.600.073</b>	<b>13.216.167</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3 năm 2024 của DXG)

Nhìn chung, Tập đoàn Đất Xanh thực hiện tốt các nghĩa vụ thanh toán công nợ cho các nhà cung cấp và đối tác. Các khoản nợ vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn từ các tổ chức tín dụng, khoản nợ trái phiếu đều được Tập đoàn Đất Xanh thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi trong các năm qua.

Tập đoàn Đất Xanh và các công ty con không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng và các



cam kết có liên quan.

### 2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Tập đoàn Đất Xanh thực hiện nộp các khoản thuế phải nộp với Ngân sách Nhà nước theo các quy định của pháp luật và Luật thuế hiện hành.

Bảng 39: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ

*DVT: triệu đồng*

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Thuế giá trị gia tăng	31.363	33.055	39.284
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	171.432	161.762	29.072
3	Thuế thu nhập cá nhân	2.062	3.766	458
4	Khác	17.738	39.110	49.513
<b>Tổng cộng</b>		<b>222.596</b>	<b>237.692</b>	<b>118.327</b>

*(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán, BCTC riêng Quý 3 năm 2024 của DXG)*

Bảng 40: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty hợp nhất

*DVT: triệu đồng*

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Thuế giá trị gia tăng	121.989	157.994	191.514
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	582.986	572.255	296.736
3	Thuế thu nhập cá nhân	20.916	12.840	12.011
4	Khác	17.668	97.598	55.873
<b>Tổng cộng</b>		<b>743.559</b>	<b>840.687</b>	<b>556.134</b>

*(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3 năm 2024 của DXG)*

### 2.1.6. Trích lập các quỹ

Tập đoàn Đất Xanh thực hiện việc trích lập các quỹ theo quyết định của ĐHĐCĐ, phù hợp với Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

Bảng 41: Số dư các quỹ của Công ty mẹ

*DVT: triệu đồng*

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Quỹ đầu tư phát triển	100.092	104.389	107.829
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	46.794	49.950	53.039
<b>Tổng cộng</b>		<b>146.886</b>	<b>154.340</b>	<b>160.868</b>

*(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán, BCTC riêng Quý 3 năm 2024 của DXG)*

Bảng 42: Số dư các quỹ của Công ty hợp nhất

DVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Quỹ đầu tư phát triển	106.673	110.989	114.429
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	199.640	207.836	208.615
	<b>Tổng cộng</b>	<b>306.313</b>	<b>318.826</b>	<b>323.044</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3 năm 2024 của DXG)

**2.1.7. Thông tin về những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm 31/12/2023**

Không có.

**2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

STT	Chi tiêu	Đơn vị	Hợp nhất		Công ty mẹ	
			Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023
<b>1</b>	<b>KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,23	2,26	1,00	0,45
	Hệ số thanh toán nhanh (*)	Lần	1,09	1,04	0,34	0,17
<b>2</b>	<b>CƠ CẤU VỐN</b>					
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	53,55	50,72	44,00	42,99
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	115,27	102,92	78,56	75,42
<b>3</b>	<b>NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>					
	Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,19	0,13	0,07	0,003
	Vòng quay vốn lưu động	Lần	0,21	0,14	0,29	0,015
	Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,20	0,14	0,23	0,011
<b>4</b>	<b>KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>					
	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (ROS)	%	3,90	4,62	61,24	304,87
	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	0,73	0,58	4,05	0,76
	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	1,56	1,22	7,56	1,35
	Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng/	344	273	-	-



STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất		Công ty mẹ	
			Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023
		cổ phần				

*(Nguồn: Tổng hợp từ BCTC năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán)*

Ghi chú: (\*) Hệ số thanh toán nhanh của Tập đoàn Đất Xanh (số hiệu Công ty mẹ) năm 2023 là 0,17 lần thấp hơn hệ số thanh toán nhanh năm 2022 (0,34 lần) nguyên nhân do số dư Nợ ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2023 là 5.823 tỷ đồng tăng cao so với số dư Nợ ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2022 là 2.445 tỷ đồng, cụ thể là do tiền nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn thuộc khoản mục Phải trả ngắn hạn khác tăng cao (xem Thuyết minh số 20 Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã kiểm toán).

**Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty:**  
Không có.

**3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành**

**❖ Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính bán niên năm 2024 đã soát xét:**

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2024 (Theo Báo cáo soát xét số 11755202/67743847/LR-HN ngày 02/08/2024): *“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.”*
- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2024 (Theo Báo cáo soát xét số 11755202/67743847/LR ngày 02/08/2024): *“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.”*

**❖ Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán:**

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 (Theo Báo cáo kiểm toán số 11755202/66914988/FN-HN ngày 05/03/2024): *“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài*



chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.

- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2023 (Theo Báo cáo kiểm toán số 11755202/66914988/FN ngày 05/03/2024): “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.”.

❖ **Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán:**

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 (Theo Báo cáo kiểm toán số 11755202/22989688/FN-HN ngày 31/03/2023): “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.
- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2022 (Theo Báo cáo kiểm toán số 11755202/22989688 ngày 31/03/2023): “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.”.

**4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức**

Bảng 43: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty hợp nhất

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	% tăng/giảm
Doanh thu thuần	3.724.825	3.900.000	5%
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ	171.983	226.000	31%
Tỷ lệ LNST thuộc về cổ đông công ty mẹ/Doanh thu thuần	4,62%	5,79%	1,18%
Tỷ lệ LNST thuộc về cổ đông công ty mẹ/vốn điều lệ (*)	2,81%	2,64%	(0,17)%
Tỷ lệ cổ tức	0% (**)	20%	20%



(Nguồn: Số liệu kế hoạch căn cứ Nghị quyết ĐHCD thường niên năm 2024, số liệu thực hiện năm 2023 căn cứ theo BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán của Tập đoàn Đất Xanh)

Ghi chú:

Tại cột Kế hoạch năm 2024 bảng 43 nêu trên: Các chỉ tiêu kế hoạch Doanh thu thuần; Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ và Tỷ lệ cổ tức là các chỉ tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-DXG/ĐHCD; các chỉ tiêu còn lại là tỷ lệ so sánh được tính toán từ số liệu kế hoạch 2024.

(\*) Công ty tạm tính với giá định Công ty hoàn thành chào bán 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chào bán 93.500.000 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong năm 2024.

(\*\*) ĐHCD thường niên năm 2024 đã thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023, trong đó tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2023 là 0%.

#### **4.1. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức**

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty đã thông qua kế hoạch doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ và cổ tức của năm 2024.

#### **4.2. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên**

Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh đã thông qua kế hoạch doanh thu thuần hợp nhất đạt 3.900 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ dự kiến đạt 226 tỷ đồng. Đây được xem là kế hoạch thận trọng trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp lớn khác đang đối mặt với những thách thức chung từ thị trường.

Thị trường nói chung và Tập đoàn Đất Xanh nói riêng phải đối mặt với những thách thức lớn từ biến động trong và ngoài nước. Nhiệm vụ đặt ra trong giai đoạn tới có rất nhiều thách thức, tuy nhiên, Hội đồng quản trị Công ty đã nhanh chóng thiết lập các khuôn khổ hành động, đảm bảo thực hiện tốt các kế hoạch kinh doanh, bàn giao đúng tiến độ nhiều dự án trọng điểm của Tập đoàn, cụ thể các dự án: Gem Sky World, Opal Skyline; các dự án sắp triển khai cũng sẽ được Tập đoàn nhanh chóng hoàn thành điều kiện pháp lý cần thiết để tạo nguồn sản phẩm. Các dự án Gem Sky World, Opal Skyline được kỳ vọng sẽ đóng góp chủ yếu vào doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản của Tập đoàn năm 2024.

Ngoài ra, mảng dịch vụ vẫn sẽ là mảng cốt lõi đóng góp vào doanh thu 2024 của Tập đoàn Đất Xanh. Từ quý II/2023 các hoạt động tuyển dụng nhân viên kinh doanh đã được khởi động để chuẩn bị cho sự hồi phục của thị trường kinh doanh Bất động sản.

Theo kế hoạch giai đoạn 2023 – 2030, Tập đoàn Đất Xanh sẽ phát huy thế mạnh, thông qua tập trung vào hai mảng ngành kinh doanh cốt lõi là phát triển dự án, tập trung đẩy nhanh pháp lý và mở bán các dự án; và tiếp tục đẩy mạnh “mũi nhọn” dịch vụ bất động sản, cung cấp dịch vụ môi giới cho các chủ đầu tư cần ra hàng nhanh. Bên cạnh đó, tái cấu trúc tài chính, đầu tư và hệ thống dịch vụ, hỗ trợ quản trị các công ty tốt trong hệ thống, tiến hành thanh lọc và nâng cao hiệu suất – hiệu quả bán hàng của nhân viên kinh doanh.

Tập đoàn Đất Xanh cũng nhấn mạnh việc kiểm soát cán cân nợ vay và duy trì chỉ phí vốn ở mức hợp lý trong bối cảnh lãi suất tăng cao. Tỷ lệ nợ sẽ được điều tiết căn cứ vào doanh số và tình hình bán hàng thực tế, ưu tiên đảm bảo an toàn thanh khoản ngay cả trong kịch bản xấu nhất.



### 4.3. *Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức*

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang triển khai. Chúng tôi nhận thấy rằng, Tập đoàn Đất Xanh là một trong những doanh nghiệp hoạt động lâu năm và có hiệu quả trong ngành, với đội ngũ cán bộ công nhân viên lành nghề và Ban lãnh đạo có bản lĩnh, năng động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh đã tạo cho Tập đoàn Đất Xanh có vị thế trên thị trường.

Tuy nhiên, thị trường bất động sản từ giữa năm 2022 đến nay gặp nhiều khó khăn, thách thức. Dựa trên kết quả kinh doanh hai năm gần nhất, kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm 2024, năng lực hoạt động của Tập đoàn Đất Xanh và triển vọng sắp tới của ngành bất động sản và nền kinh tế; chúng tôi cho rằng kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2024 của Tập đoàn Đất Xanh là khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

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.

## VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KẾ TOÁN TRƯỞNG

### 1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 “*Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp này, cổ đông sáng lập dự định chuyển nhượng cổ phần phổ thông thì không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng cổ phần đó.*”.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343, đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007 và thay đổi lần thứ 28 ngày 28/02/2024 do Sở Kế hoạch – Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Toàn bộ cổ phần của cổ đông sáng lập tại thời điểm đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007 đã hết thời hạn bị hạn chế chuyển nhượng. Do vậy, Bản cáo bạch này không đề cập đến thông tin cổ đông sáng lập.

### 2. Thông tin về cổ đông lớn

#### 2.1. Danh sách cổ đông lớn

Căn cứ thông tin danh sách cổ đông tại ngày 30/09/2024, Tập đoàn Đất Xanh có 01 cổ đông lớn với thông tin sở hữu như sau:

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Lương Trí Thìn	122.372.771	16,94%
<b>Tổng cộng</b>		<b>122.372.771</b>	<b>16,94%</b>



*(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)*
**2.2. Thông tin cổ đông lớn là cá nhân**

- Họ và tên: Lương Trí Thìn
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu (theo danh sách cổ đông chốt ngày 30/09/2024): 122.372.771 cổ phần và tỷ lệ sở hữu: 16,94% trên Vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các lợi ích khác của chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty.
- Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

**2.3. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và người có liên quan hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán**

Tên	Mối quan hệ	Tại thời điểm đăng ký chào bán <sup>(*)</sup>		Dự kiến sau đợt chào bán <sup>(2)</sup>	
		SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết <sup>(1)</sup>	Tỷ lệ sở hữu trên VDL trước đợt chào bán	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết <sup>(1)</sup>	Tỷ lệ sở hữu trên VDL sau đợt chào bán
<b>Lương Trí Thìn</b>		<b>122.372.771</b>	<b>16,94%</b>	<b>147.867.098</b>	<b>16,98%</b>
<i>Lương Trí Tú</i>	<i>Em ruột</i>	<i>1.162.998</i>	<i>0,16%</i>	<i>1.405.289</i>	<i>0,16%</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>123.535.769</b>	<b>17,14%</b>	<b>149.272.387</b>	<b>17,14%</b>

*(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)*
**Ghi chú:**

(\*): Số lượng cổ phần, tỷ lệ sở hữu cổ phần tại thời điểm đăng ký chào bán: Theo số liệu danh sách cổ đông chốt tại thời điểm gần nhất – ngày 30/09/2024 – do VSDC cung cấp cho Công ty.

(1): SLCP nắm giữ và SLCP biểu quyết của cổ đông là bằng nhau.

(2): SLCP nắm giữ sau đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến: tạm tính với giả định Tập đoàn Đất Xanh chào bán thành công toàn bộ cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, các cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn đều thực hiện quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ sở hữu của họ trước đợt chào bán.

**2.4. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ**

Không có.

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng

3.1. Danh sách thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
<b>I Hội đồng quản trị</b>		
1	Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lương Trí Thìn	Thành viên HĐQT
3	Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT
4	Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT, Thành viên UBKT
5	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT
<b>II Ban Tổng Giám đốc</b>		
1	Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc
2	Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Lương Ngọc Huy	Phó Tổng Giám đốc
<b>III Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng</b>		
1	Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Giám đốc Tài chính
2	Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng

3.2. Thông tin thành viên Hội đồng quản trị

❖ Ông Lương Ngọc Huy – Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD

- Họ và tên: Lương Ngọc Huy
- Năm sinh: 1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
• 09/1993 – 12/1995	C14E291F365, Tiểu đội trưởng
• 01/1996 – 11/2005	Nhân viên kế toán Trường Đại học Tài chính – Quản trị kinh doanh
• 12/2005 – 09/2009	Phó phòng Quản trị thiết bị Trường Đại học Tài chính – Quản trị





**❖ Ông Lương Trí Thìn – Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: Lương Trí Thìn
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác, chức vụ</b>
• 1996 – 2000	Giám đốc Công ty TNHH Nhà hàng Khách sạn Hoa Anh Đào
• 2000 – 2003	Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Địa ốc Anh – Pháp – Nhật
• 2003 – 2020	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
• 07/2023 – 03/2024	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần dịch vụ Tài Chính BĐS Tulip
• 07/2023 đến 06/2024	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz
• 2020 đến 07/2024	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
• 07/2024 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Hội đồng Chiến lược Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT, Chủ tịch Hội đồng Chiến lược Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 30/09/2024:
  - + Cá nhân sở hữu: 122.372.771 cổ phần, chiếm 16,94% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 1.162.998 cổ phần, chiếm 0,16% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:

<b>STT</b>	<b>Tên người có liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>SLCP nắm giữ</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu/ VDL</b>	<b>Người nội bộ của TCPH</b>
1	Lương Trí Tú	Em	1.162.998	0,16%	Không có

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có



+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:

Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
• Tiền thù lao (đồng)	120.000.000	120.000.000	90.000.000
• Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	2.387.542.735	1.698.374.921	1.256.817.185
• Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	725.700	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

❖ **Ông Bùi Ngọc Đức – Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: Bùi Ngọc Đức
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
• 03/2015 – 07/2020	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
• 01/2020 - 07/2023	Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc
• 03/2018 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
• 07/2020 đến nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
• 01/2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An
• 01/2020 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang
• 07/2024 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An (công ty con)
  - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang (công ty con)
  - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (công ty con)
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện

theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 30/09/2024:

- + Cá nhân sở hữu: 1.361.330 cổ phần, chiếm 0,19% vốn điều lệ Công ty
- + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này:

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của hợp đồng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	Công ty Hà An	Hợp đồng cho vay ngày 31/12/2022	1.080	Không có	HDQT
2	Công ty Hà An	Hợp đồng cho vay ngày 01/07/2023	385	Không có	HDQT
3	Công ty Hà An	Hợp đồng đặt cọc phân phối dự án ngày 15/01/2020	3.806	Không có	HDQT
4	CTCP Công nghệ Houzz	Hợp đồng cung cấp phần mềm năm 2021	5,916	Không có	HDQT

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:

Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
• Tiền thù lao (VND)	120.000.000	120.000.000	90.000.000
• Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (VND)	3.900.365.191	2.775.746.516	3.077.776.060
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	500.000	800.000	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có (ngoại trừ các lợi ích liên quan tại các công ty con của Tập đoàn).

❖ **Ông Hà Đức Hiếu – Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: Hà Đức Hiếu



- Năm sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sĩ
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác, chức vụ</b>
• 03/2017 – 07/2021	Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh
• 07/2021 – 10/2021	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
• 01/2021 – 12/2023	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Regal Group
• 10/2021 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh
• 06/2022 đến nay	Thành viên UBKT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
• 10/2021 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital
• 08/2023 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần dịch vụ BĐS Đất Xanh
• 12/2023 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Regal Group
• 12/2020 đến 06/2024	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz
• 01/2021 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây (nay đã đổi tên là Công ty Cổ phần Cara Group)

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Công ty con)
  - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (công ty liên kết)
  - + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Regal Group (công ty con)
  - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cara Group (công ty con)
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 30/09/2024:
  - + Cá nhân sở hữu: 659.083 cổ phần, chiếm 0,09% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:

Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
• Tiền thù lao (VND)	120.000.000	120.000.000	90.000.000
• Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (VND)	1.502.965.449	582.073.341	514.676.086
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	300.000	300.000	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có (ngoại trừ các lợi ích tại công ty con, công ty liên kết của Tập đoàn).

❖ Ông Nguyễn Phạm Anh Tài – Thành viên HĐQT độc lập

- Họ và tên: Nguyễn Phạm Anh Tài
- Năm sinh: 1985
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc Sĩ Kế Toán - Kiểm Toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
• 2007 – 2013	Trưởng phòng Công ty Kiểm Toán Việt Nhất
• 2017 đến nay	Phó Giám đốc Công ty Kiểm toán Việt Nhất
• 05/2022 đến nay	Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
• 05/2022 đến nay	Chủ tịch UBKT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, Chủ tịch UBKT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Giám đốc Công ty Kiểm toán Việt Nhất
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 30/09/2024:
  - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.



- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:

Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
• Tiền thù lao (VND)	70.000.000	120.000.000	90.000.000
• Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (VND)	-	-	-
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

### 3.3. Thông tin thành viên Ban Tổng Giám đốc

❖ Ông Bùi Ngọc Đức – Tổng Giám đốc  
(Thông tin tại mục 3.2 Thông tin thành viên Hội đồng quản trị)

❖ Ông Lương Ngọc Huy – Phó Tổng Giám đốc  
(Thông tin tại mục 3.2 Thông tin thành viên Hội đồng quản trị)

❖ Bà Đỗ Thị Thái – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Đỗ Thị Thái
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
• 2000 – 2002	Kế toán tổng hợp Công ty Bê Tông MeKong
• 2002 – 2007	Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Phát triển Kinh tế - TP. HCM
• 2007 – 2008	Phó Kế toán trưởng CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO)
• 2008 – 2015	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
• 2021 – 2023	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

**Thời gian Đơn vị công tác, chức vụ**

- 2018 – 2023 Thành viên HĐQT CTCP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc
- 2015 đến nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 30/09/2024:
  - + Cá nhân sở hữu: 631.726 cổ phần, chiếm 0,09% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:

Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
• Tiền thù lao (VND)	120.000.000	30.000.000	-
• Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (VND)	3.584.589.833	1.990.425.897	1.601.115.612
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	400.000	300.000	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

**◆ Ông Nguyễn Trường Sơn – Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Nguyễn Trường Sơn
- Năm sinh: 1980
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: MBA



- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác, chức vụ</b>
• 2002 – 2004	Kurabe Industrial Co.,Ltd
• 2006 – 2008	Tiger Team Industry Co.,Ltd
• 2009 – 2011	LVA Investment JSC
• 2011 – 2017	Phòng Đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
• 01/2015 – 11/2023	Chủ tịch HĐQT CTCP Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ
• 01/2015 đến nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc
• 01/2015 đến nay	Thành viên HĐQT CTCP Regal Group
• 12/2020 đến nay	Tổng Giám đốc CTCP Công nghệ Ihouzz
• 10/2021 đến nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh
• 11/2023 đến nay	Thành viên HĐQT CTCP Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ
• 2017 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (công ty con)
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (công ty con)
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Regal Group (công ty con)
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (công ty con)
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (công ty con)

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 30/09/2024:

- + Cá nhân sở hữu: 300.084 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ Công ty
- + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty

- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này:

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của hợp đồng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	CTCP Công nghệ Ihouzz	Hợp đồng cung cấp phần mềm năm 2021	5,916	Không có	HDQT

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:

Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
• Tiền thù lao (VND)	-	-	-
• Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (VND)	75.336.169	289.782.608	13.459.148
• Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	300.000	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có (ngoại trừ lợi ích liên quan tại các công ty con của Tập đoàn).

### 3.4. Thông tin Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng

#### ❖ Ông Lê Đặng Quốc Hùng – Giám đốc Tài chính

- Họ và tên: Lê Đặng Quốc Hùng
- Năm sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính, Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
• 2004 – 02/2010	Bộ phận tín dụng Ngân hàng Phát triển Việt Nam
• 03/2010 – 06/2023	Giám đốc nguồn vốn Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
• 2019 – 07/2023	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng FBV
• 07/2023 - 01/2024	Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng FBV
• 2021 đến nay	Thành viên HĐQT CTCP Hội An Invest
• 05/2023 đến nay	Thành viên HĐQT CTCP Regal Group
• 6/2023 đến nay	Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An
• 6/2023 đến nay	Thành viên HĐQT CTCP Vicco Sài Gòn



- | <b>Thời gian</b> | <b>Đơn vị công tác, chức vụ</b>  |
|------------------|--|
| • 6/2023 đến nay | Giám đốc Tài chính, Thư ký Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh |
| • 7/2024 đến nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup                         |
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Giám đốc Tài chính, Thư ký Hội đồng quản trị
  - Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
    - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hội An Invest (công ty con)
    - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (công ty con)
    - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Regal Group (công ty con)
    - Thành viên HĐQT CTCP Vicco Sài Gòn (công ty con)
    - Thành viên HĐQT CTCP Bất động sản Linkgroup (công ty con)
  - Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 30/09/2024:
    - + Cá nhân sở hữu: 266.668 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ Công ty
    - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
    - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
  - Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
    - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này:

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Diễn khoản quan trọng khác của hợp đồng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	Công ty Hà An	Hợp đồng cho vay ngày 31/12/2022	1.080	Không có	HĐQT
2	Công ty Hà An	Hợp đồng cho vay ngày 01/07/2023	385	Không có	HĐQT
3	Công ty Hà An	Hợp đồng đặt cọc phân phối dự án ngày 15/01/2020	3.806	Không có	HĐQT

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:

Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
• Tiền thù lao (VND)	-	-	-
• Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (VND)	1.013.998.051	919.365.360	865.018.455
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	100.000	150.000	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có (ngoại trừ lợi ích tại công ty con của Tập đoàn).

❖ **Bà Bùi Thanh Thảo – Kế toán trưởng**

- Họ và tên: Bùi Thanh Thảo
- Năm sinh: 1987
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân - Chuyên ngành Tài chính ngân hàng
- Quá trình công tác:

**Thời gian**

**Đơn vị công tác, chức vụ**

- 10/2012 – 08/2017 Trưởng Bộ phận kế toán & thuế Công ty TNHH Tư Vấn Thuế Khai Minh
- 08/2017 – 03/2020 Trưởng Bộ phận kế toán & thuế Công ty TNHH ES Networks Việt Nam
- 04/2020 – 05/2020 Kế toán trưởng Công ty TNHH Tư Vấn Thuế DSL
- 05/2020 – nay Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 30/09/2024:
  - + Cá nhân sở hữu: 77.000 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:



- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có.
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:

Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
• Tiền thù lao (VND)	-	-	-
• Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (VND)	921.280.127	818.646.400	628.316.191
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	77.000	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

## VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

### 2. Mệnh giá cổ phiếu

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

### 3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu: 150.146.548 cổ phiếu.

### 4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo mệnh giá: 1.501.465.480.000 đồng.

### 5. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 12.000 đồng/cổ phiếu.

### 6. Phương pháp tính giá

Nguyên tắc xác định giá chào bán được xác định dựa theo các căn cứ sau:

- Giá trị sổ sách cổ phiếu Công ty tại thời điểm 31/12/2023 căn cứ BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023: 15.414 đồng/cổ phiếu, được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

$$\begin{aligned}
 &= \frac{14.186.367.907.641 - 4.783.209.220.458}{611.779.002 - 1.747.486} \\
 &= \mathbf{15.414 \text{ đồng/cổ phiếu}}
 \end{aligned}$$

- Giá trị sổ sách cổ phiếu Công ty tại thời điểm 31/03/2024 căn cứ BCTC hợp nhất Quý I năm 2024: 14.740 đồng/cổ phiếu, được tính theo công thức:

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} \\
 &= \frac{15.482.991.028.631 - 4.859.704.370.052}{722.450.921 - 1.747.486} \\
 &= \mathbf{14.740 \text{ đồng/cổ phiếu}}
 \end{aligned}$$

- Giá trị thị trường bình quân 30 phiên giao dịch liên tiếp từ ngày 07/03/2024 đến ngày 17/04/2024 tính theo giá đóng cửa cổ phiếu DXG là: **19.127 đồng/cổ phiếu.**

Căn cứ ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, căn cứ giá trị sổ sách cổ phiếu Công ty tại thời điểm 31/12/2023, 31/03/2024 và giá trị thị trường cổ phiếu Công ty bình quân 30 phiên giao dịch gần nhất trước ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, căn cứ nhu cầu huy động vốn của Công ty, thu hút sự quan tâm của cổ đông hiện hữu và Nhà đầu tư, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là **12.000 đồng/cổ phiếu.**

## 7. Phương thức phân phối

Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được Công ty thực hiện phân phối sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho Công ty.

- Số lượng cổ phiếu chào bán: 150.146.548 cổ phiếu
- Giá chào bán: 12.000 đồng/cổ phiếu
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trên danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu do VSDC lập
- Phương thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 24 : 5  
 Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua, cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu thì được hưởng 1 quyền mua, cứ 24 quyền mua thì cổ đông sẽ được mua thêm 5 cổ phiếu mới.  
 Số lượng cổ phiếu chào bán thêm cho mỗi cổ đông hiện hữu sẽ



được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

*Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện chào bán thêm cổ phiếu, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 123 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được nhận thêm quyền mua tương ứng là  $(123 \times 5):24 = 25,625$  cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị, số lượng cổ phiếu cổ đông A được mua là 25 cổ phiếu.*

- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua một (01) lần duy nhất cho các đối tượng khác. Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo thỏa thuận giữa hai bên.
- Phương thức xử lý cổ phiếu không chào bán hết:

Số cổ phiếu còn lại không chào bán hết/chưa phân phối hết bao gồm:

  - (i) Số cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu từ chối mua một phần hoặc toàn bộ trong đợt chào bán.
  - (ii) Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua theo tỷ lệ chào bán.
  - (iii) Số cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán (150.146.548 cổ phiếu) và số lượng cổ phiếu thực tế chào bán được.

Số cổ phiếu còn lại này sẽ được HĐQT Công ty chào bán cho các Nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Nhà đầu tư khác mua số cổ phiếu không chào bán hết theo quyết định của HĐQT Công ty bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Việc xử lý cổ phiếu không chào bán hết đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và đảm bảo các điều kiện khác theo quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (*bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có)*), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và HĐQT Công ty ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
- Báo lãnh phát hành: Không có.

**8. Đăng ký mua cổ phiếu**

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không quy định.
- Thời hạn: Sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng, Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký mua cụ thể cho cổ đông hiện hữu tại bản Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng và đảm bảo thời hạn đăng ký mua cổ phiếu tối thiểu là 20 ngày theo quy định của Luật Chứng khoán.
- Tiền mua cổ phiếu được nộp vào tài khoản phong tỏa của Công ty theo nội dung tại Mục 11 Phần VII của Bản cáo bạch này.

**9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu**

Thời gian phân phối dự kiến: Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty có hiệu lực. Trong trường hợp Công ty không thể hoàn thành việc phân phối cổ phiếu trong thời hạn 90 ngày, Công ty sẽ đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn thời gian phân phối cổ phiếu nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Sau khi nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty sẽ làm việc với Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam về ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện việc phân bổ quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Lịch trình phân phối cổ phiếu phát hành dự kiến như sau:

STT	Công việc	Thời gian dự kiến (ngày làm việc)
1	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực	D
2	Thông báo cho VSDC về ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu	D+3
3	Công bố thông tin về việc chào bán cổ phiếu trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D+3 đến D+6
4	Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền	D+12
5	Nhận danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán được phân bổ quyền mua cổ phiếu từ VSDC	D+14
6	Thông báo xác nhận danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán cho VSDC	D+15
7	Cổ đông hiện hữu chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm (nếu có)	(D+18) đến (D+28)
8	Cổ đông hiện hữu đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu phát hành thêm	(D+18) đến (D+32) (đảm bảo tối thiểu 20 ngày)
9	VSDC gửi Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu phát hành thêm	(D+33) đến (D+39)



STT	Công việc	Thời gian dự kiến (ngày làm việc)
10	Thông báo xác nhận danh sách cổ đông đặt mua cổ phiếu cho VSDC	D+40
11	HDQT xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có)	(D+41) đến (D+50)
12	Báo cáo kết quả đợt chào bán cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	D+60

*Ghi chú: Ngày D được tính theo ngày làm việc. Đây là lịch trình phân phối cổ phiếu dự kiến và tùy theo tình hình thực tế, Công ty có thể điều chỉnh lịch trình phân phối cổ phiếu cho phù hợp và Công ty sẽ thông báo chính thức sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp.*

Nếu quá thời hạn nộp tiền mua cổ phiếu mà cổ đông không thực hiện quyền mua của mình và cũng không chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác thì cổ đông sẽ bị mất quyền mua cổ phiếu mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của Công ty.

#### **Thời gian chuyển giao cổ phiếu cho nhà đầu tư:**

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, Công ty sẽ thực hiện thay đổi đăng ký chứng khoán với VSDC và thay đổi đăng ký niêm yết với Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

Sau khi Công ty hoàn thành thay đổi đăng ký chứng khoán với VSDC, cổ phiếu phát hành thêm sẽ được chuyển giao cho cổ đông.

#### **10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu**

- Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng. Cổ đông hiện hữu sở hữu cổ phiếu đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Quyền mua cổ phiếu của cổ đông được chuyển nhượng 01 lần. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác theo giá thỏa thuận. Bên nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng cho bên khác.
- Số cổ phiếu không phân phối hết được HDQT Công ty phân phối cho nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

#### **11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu**

Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh  
 Số tài khoản : 110.621.203.688  
 Ngân hàng : Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 4 TP. HCM  
 Địa chỉ : 57 - 59 Bến Vân Đồn, Phường 13, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh  
 Loại tiền tài khoản : VND

#### **12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn của Tổ chức phát hành**

Công ty không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có ý kiến chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

### 13. Hủy bỏ đợt chào bán

Số tiền huy động từ đợt chào bán không được dùng để tài trợ dự án nên không thuộc trường hợp hủy bỏ đợt chào bán khi kết quả chào bán không đạt được tỷ lệ thành công tối thiểu là 70%.

### 14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh đang niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM và tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty được xác định tối đa là 50% (theo Công văn số 8300/UBCK-PTTT ngày 09/12/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước).

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông (ngày 30/09/2024), Công ty có 454 cổ đông nước ngoài, sở hữu 128.283.167 cổ phần, chiếm 17,76% vốn điều lệ của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty thông qua việc cam kết đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50% trong quá trình triển khai đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Cụ thể:

Nếu tất cả các cổ đông hiện hữu đều thực hiện quyền mua theo tỷ lệ cổ phiếu sở hữu thì sẽ không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty. Trường hợp phát sinh cổ phiếu chưa phân phối hết (cổ phiếu lẻ, cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu từ chối mua...) trong đợt chào bán này, Hội đồng quản trị sẽ ưu tiên phân phối cho nhà đầu tư trong nước, trong trường hợp có phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài Hội đồng quản trị cam kết sẽ bảo đảm tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty không quá 50% theo quy định.

Công ty cam kết tuân thủ nguyên tắc phân phối cổ phiếu của đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu không vượt quá tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50% trong mọi trường hợp.

### 15. Các loại thuế có liên quan

#### 15.1. Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp

##### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20% tính trên lợi nhuận chịu thuế.

##### Thuế giá trị gia tăng

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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

##### Các loại thuế khác

Thuế tài nguyên, thuế đất, tiền thuế đất, thuế môn bài, phí, lệ phí,... của Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định của Nhà nước.

#### 15.2. Thuế liên quan đến Nhà đầu tư, cổ đông của Công ty

##### Đối với Nhà đầu tư cá nhân



Đối với nhà đầu tư trong nước: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Trong trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức từ Công ty, nếu cổ tức được chia là cổ tức tiền mặt thì 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 phần hoặc cổ phần thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế thu nhập cá nhân khi nhận cổ phần, tuy nhiên, khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

### **Đối với nhà đầu tư tổ chức**

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán của Tổ chức trong nước là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư (gọi chung là nhà thầu nước ngoài) thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008.

### **16. Thông tin về các cam kết**

Cam kết về việc thực hiện niêm yết: Hội đồng quản trị Công ty cam kết sẽ triển khai việc niêm yết toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 2 Điều 15 và khoản 2 Điều 29 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, cụ thể trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

### **17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt**

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2024/NQ-DXG/HĐQT ngày 31/05/2024, Hội đồng quản trị thông qua thứ tự triển khai các đợt chào bán cổ phiếu như sau: triển khai đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trước, sau đó triển khai đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ nhằm không làm ảnh hưởng đến tỷ lệ cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu.

## **VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

### **1. Mục đích chào bán**

Công ty chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (công ty con của DXG) và thanh toán các nghĩa vụ, chi phí của Công ty (thanh toán một phần gốc, lãi của trái phiếu DXGH2125002 và khoản phải trả Nhà cung cấp phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty).

### **2. Phương án khả thi**

Số tiền thu được từ đợt chào bán không được sử dụng để thực hiện dự án nên không có phương án

khả thi.

## IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 1.801.758.576.000 đồng dự kiến được sử dụng cho các mục đích dưới đây, với thứ tự ưu tiên từ trên xuống dưới:

STT	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
<b>1</b>	<b>Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (công ty con) để sử dụng vào các mục đích sau:</b>	<b>1.559.000.000.000</b>	<b>Từ quý IV/2024 đến năm 2025</b>
	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Hội An Invest để Công ty Cổ phần Hội An Invest thanh toán nợ trái phiếu (bao gồm cả gốc và lãi)	802.000.000.000	
	Góp vốn vào Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng để Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng thanh toán nợ vay tổ chức tín dụng (bao gồm cả gốc và lãi)	757.000.000.000	
<b>2</b>	<b>Thanh toán các nghĩa vụ và chi phí phải trả của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh như sau:</b>	<b>242.758.576.000</b>	<b>Từ quý IV/2024 đến năm 2025</b>
	Thanh toán nợ trái phiếu (bao gồm gốc và lãi), cụ thể: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh dự kiến thanh toán một phần lãi và gốc trái phiếu mã DXGH2125002 phát hành ngày 31/12/2021	221.000.000.000	
	Thanh toán cho Công ty Cổ phần FPT theo hợp đồng số 12/2021/HĐ/ERP/DXG-FPT ngày 12/12/2021	21.758.576.000	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.801.758.576.000</b>	

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến như phương án trên, Công ty sẽ thực hiện phân bổ vốn lần lượt từ trên xuống theo bảng trên. Tuy nhiên, theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT Công ty có thể quyết định điều chỉnh việc giải ngân tùy thuộc vào nhu cầu của mục đích nào đến trước.

Đối với nguồn vốn còn thiếu hụt, Công ty sẽ cân đối bổ sung các nguồn vốn khác như: sử dụng vốn tự có, vốn trái phiếu, vốn vay từ các tổ chức tín dụng và tổ chức/cá nhân khác.



## 2. Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

### 2.1. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An

#### 2.1.1. Thông tin về Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Công ty Hà An”)
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 18, đường Kha Vạn Cân, Phường An Bình, TP. Dĩ An, Bình Dương
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 3702642596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 23/02/2018 và đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 20/08/2024.
- Vốn điều lệ đã đăng ký: 9.918.500.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 9.918.500.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Ngọc Phê – Tổng Giám đốc
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê
- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành và người có liên quan của Tổ chức phát hành:
  - Công ty Hà An là công ty con của Tổ chức phát hành. Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại Công ty Hà An: 99,99% vốn điều lệ.
  - Ông Bùi Ngọc Đức – Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty Hà An là Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
  - Ông Lê Đặng Quốc Hùng – Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Hà An là Giám đốc Tài chính, Thư ký Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
  - Ông Nguyễn Hoàng Đức – Trưởng Ban kiểm soát của Công ty Hà An là Người được ủy quyền Công bố thông tin của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
- Cơ cấu cổ đông của Công ty Hà An:

Bảng 44: Cơ cấu cổ đông của Công ty Hà An

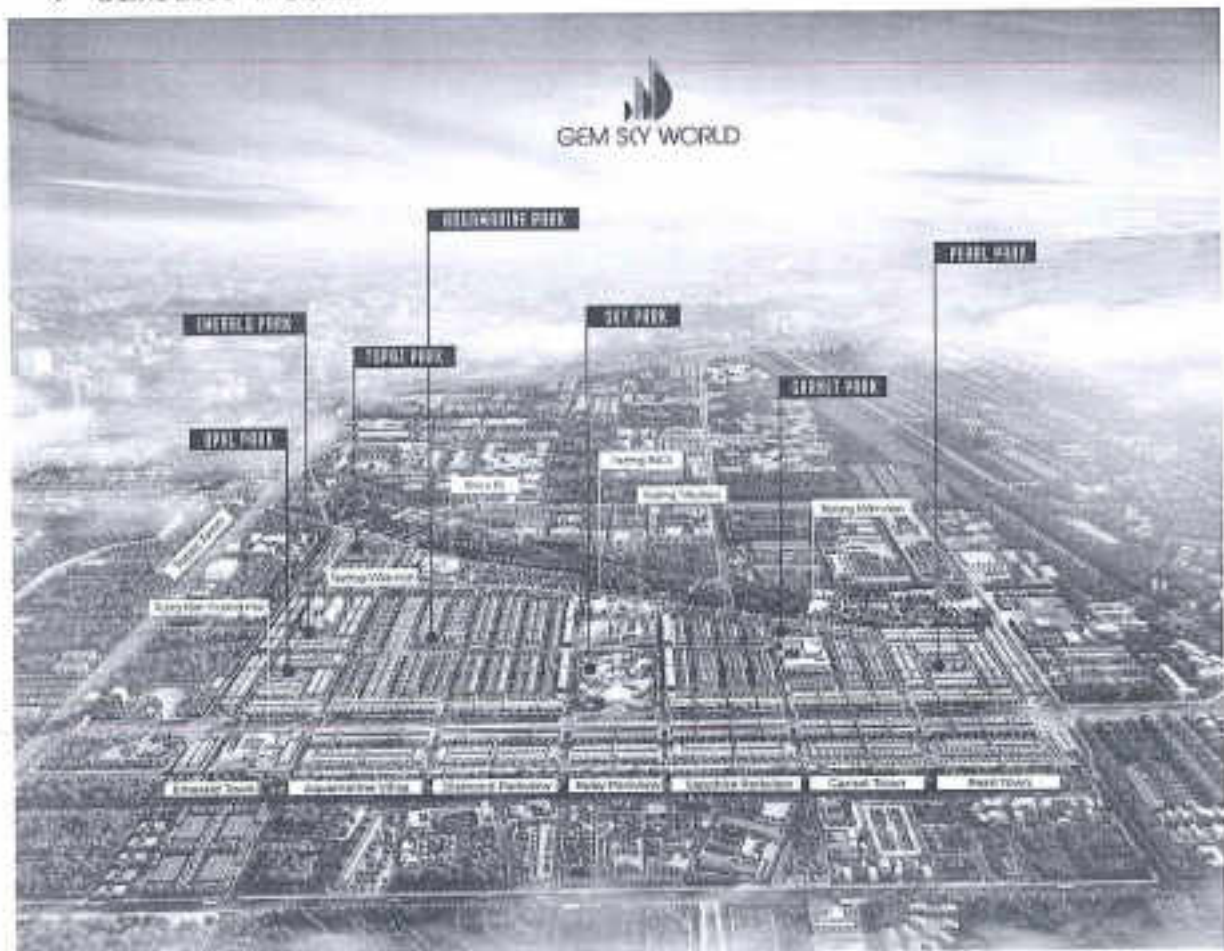
STT	Cổ đông	SL CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	991.848.522	99,9998%
2	Công ty TNHH Athena Invest	739	0,0001%
3	Công ty TNHH Patheon Holdings	739	0,0001%
<b>Tổng cộng</b>		<b>991.850.000</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty Hà An lập ngày 26/04/2024)

- Tình hình hoạt động kinh doanh:
  - Sau thời gian Tập đoàn Đất Xanh tham gia thị trường bất động sản với vai trò là nhà phân phối các dự án bất động sản trên hầu hết các tỉnh thành Việt Nam, Tập đoàn Đất Xanh đã nhận thấy điểm yếu đồng thời là cơ hội trong phân khúc bất động sản bình dân và trung cấp, qua đó đã cấu trúc lại mô hình hoạt động của Công ty, trong đó Công ty Hà An được thành lập ngày 23/02/2018 với vai trò là công ty đầu tư bất động sản và từng bước lấn sân sang lĩnh vực phát triển bất động sản.

- Trong vòng 3 năm trở lại đây, đối với phân khúc bất động sản nhà ở, bên cạnh việc triển khai các dự án chung cư tại trung tâm các thành phố cấp 1, Công ty Hà An còn triển khai các dự án khu đô thị với quy mô từ 10 – 100 ha tại các khu vực ngoại ô thành phố cấp 1 và thành phố cấp 2. Bên cạnh bất động sản nhà ở, Công ty Hà An còn phát triển phân khúc bất động sản thương mại chủ yếu tập trung phát triển các tòa nhà văn phòng và bán lẻ theo hình thức chuyển giao. Trong quá trình phát triển dự án, Công ty Hà An luôn chú trọng đến chất lượng, công năng cũng như tính thẩm mỹ của dự án với đối tác là các doanh nghiệp đầu ngành.
  - Công ty Hà An là công ty thành viên đại diện cho mảng phát triển dự án và kinh doanh bất động sản của Tập đoàn Đất Xanh, đóng góp chủ yếu vào tổng doanh thu và lợi nhuận (hợp nhất) của Tập đoàn Đất Xanh. Trong năm 2023, doanh thu hợp nhất mảng bán sản phẩm đất nền, căn hộ của Tập đoàn Đất Xanh chiếm hơn 75% doanh thu thuần, chủ yếu đến từ hoạt động phát triển Bất động sản của Công ty Hà An.
- Các dự án của Công ty Hà An:
- Dự án Công ty Hà An đang triển khai trong năm 2024-2025: GEM SKY WORLD.
  - Dự án Công ty Hà An đã triển khai và hoàn thành bàn giao: OPAL BOULEVARD, OPAL SKYLINE.
- Một số thông tin dự án như sau:

❖ **GEM SKY WORLD**





**Địa chỉ:** Long Đức, Long Thành, Đồng Nai.

**Loại hình:** Đất nền, shophouse, nhà phố, biệt thự.

**Diện tích:** 92,2 ha

**Quy mô:**

Gồm 8 phân khu:

- Topaz Town (đã mở bán)
- Emerald Town (sắp mở bán)
- Aquamarine Villas (sắp mở bán)
- Diamond Park View (đã mở bán)
- Ruby Parkview (đã mở bán)
- Sapphire Parkview (đã mở bán)
- Garnet Town (đã mở bán)
- Pearl Town (đã mở bán)

Số lượng sản phẩm: 4.026 sản phẩm.

**Pháp lý dự án:**

- Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất số 2923/QĐ-UBND ngày 17/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Thông báo số 387/TB-STNMT ngày 20/10/2023 thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán nền của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai.
- Thông báo số 1494/SXD-QLN-TTBĐS ngày 19/04/2024 xác nhận nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê, cho thuê mua đối với một số căn nhà ở của dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Gem Sky World).
- Thông báo số 610/TB-STNMT ngày 31/07/2024 thông báo kết quả hiện trạng sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.727 thửa đất của dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Gem Sky World).

**Tiện ích:**

Thời gian hoàn thành	Tiện ích
• Tháng 04/2021	Gem Sky Park (Công viên trung tâm)
• Tháng 12/2022	Pearl Park (Công viên nội khu)
• Tháng 12/2022	Topaz Park (Công viên nội khu)
• Tháng 12/2022	Opal Park (Công viên nội khu)

• Tháng 05/2023	Trường quốc tế Greenfield
• Tháng 12/2023	Khu y tế
• Tháng 12/2023	Garnet Park (Công viên nội khu)
• Tháng 12/2023	Emerald Park (Công viên nội khu)
• Tháng 12/2023	Mầm non Garnet
• Tháng 12/2023	Mầm non Emerald
• Tháng 12/2023	Trung tâm thương mại

### Lợi thế:

- **Vị trí trung tâm chiến lược:** Tọa lạc tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, dự án Gem Sky World có kết nối thuận tiện tới trung tâm TP. Hồ Chí Minh qua cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây, đến Vũng Tàu qua cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu; đến các tỉnh miền Tây qua cao tốc Bến Lức - Long Thành.

Bên cạnh đó, dự án nằm liền kề các công trình, trụ sở hành chính quy mô lớn, mang tầm cỡ quốc gia và khu vực như khu văn phòng tòa nhà Quốc Hội phía Nam quy mô 42ha, Khu công nghiệp Long Đức mở rộng 292ha, khu làng đại học mới; đặc biệt chỉ cách sân bay Quốc tế Long Thành 5 phút, Trung tâm thương mại Long Thành 5 phút, sân golf Long Thành 10 phút di chuyển...

Ngoài ra, khi cao tốc Dầu Giây - Liên Khương, đường vành đai 4, Hương lộ 2, Hương lộ 10... chính thức được triển khai; cao tốc Long Thành - Dầu Giây - TP.HCM mở rộng từ 4 làn xe lên 10 làn xe; xa lộ Hà Nội mở rộng từ 8 làn xe lên 16 làn xe hoàn thành... sẽ tạo thêm nhiều tuyến kết nối TP. HCM, Biên Hòa, Long Thành, Nhơn Trạch, Vũng Tàu... thì lại càng nâng cao vị trí giao thương chiến lược của dự án này.

- **Quy hoạch bài bản, hướng đến phát triển bền vững:** Với tổng diện tích 92,2 ha, Gem Sky World được quy hoạch theo mô hình bản cờ - tiêu chuẩn vàng trong phát triển đô thị bền vững tại nhiều quốc gia trên thế giới như Singapore, Nhật Bản, Mỹ, Anh, Pháp... tạo nên hệ thống giao thông liền mạch, liên thông và đồng bộ giữa các phân khu và kết nối thuận lợi ra các trục đường lớn xung quanh.
- **Tiện ích phong phú - Trải nghiệm muôn màu:** Dự án sở hữu hệ thống tiện ích nội khu đa dạng và độc đáo, trong đó điểm nhấn đặc biệt là công viên trung tâm Sky Park. Với diện tích lên đến 3ha, Sky Park là quần thể giải trí - vận động ngoài trời và trong nhà đa chức năng bao gồm khu trò chơi mạo hiểm Adventure Forest lớn nhất Việt Nam với 25 trò chơi vận động hấp dẫn, khu leo núi với nhiều mức thử thách mới lạ, đài quan sát không gian, khu trò chơi trong nhà sôi động... Tất cả đều được nhập khẩu và xây dựng theo chuẩn quốc tế nhằm mang lại những trải nghiệm kỳ thú chưa từng có dành cho người chơi.

Bên cạnh công viên trung tâm, Gem Sky World còn có hệ thống công viên nội khu được phân bố đều ở từng phân khu, giúp cư dân dễ dàng tiếp cận mảng xanh dù ở bất kỳ vị trí nào. Ngoài ra, dự án còn được quy hoạch trung tâm thương mại, trường học, khu thể thao, khu y tế và nhiều công trình công cộng khác phục vụ nhu cầu của cư dân.



- **Khu đô thị của thương mại và giải trí:** Với hệ thống giao thông mạch lạc lấy trục giao thông và thương mại huyết mạch là đại lộ Gold Silk Boulevard dài 2km, kết nối liên thông mà không có "đường cụt" nào, bất kỳ sản phẩm shophouse hay biệt thự thương mại nằm trong dự án đều trở thành những sản phẩm bất động sản giá trị, dễ dàng tối ưu hóa lợi nhuận khi vừa ở vừa kinh doanh tại gia.

**❖ OPAL SKYLINE**


<b>Địa chỉ</b>	Đường Nguyễn Văn Tiêt, Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương
<b>Loại hình</b>	Khu căn hộ cao cấp
<b>Diện tích</b>	10.204,4 m <sup>2</sup>
<b>Quy mô</b>	Tháp A và Tháp B, mỗi tháp cao 35 tầng. Trong đó bao gồm: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 24 căn hộ thương mại dịch vụ;</li> <li>• 156 căn hộ 3 phòng ngủ;</li> <li>• 946 căn hộ 2 phòng ngủ;</li> <li>• 404 căn hộ 01 phòng ngủ.</li> </ul>
<b>Tiện ích</b>	Hơn 25 tiện ích: hồ bơi chân mây, vườn ươm tri thức, khu thể thao, khu trò chơi trẻ em...

- Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 20/01/2015 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Lái Thiêu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.
- Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 16/01/2018 và số 7504/QĐ-UBND ngày 27/11/2019 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Lái Thiêu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

### Pháp lý dự án

- Công văn số 404/UBND-KT ngày 03/02/2020 của UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận cho đăng ký Dự án khu căn hộ -thương mại dịch vụ cao tầng đường Nguyễn Văn Tiết.
- Quyết định số 2902/QĐ-UBND ngày 26/06/2020 của UBND thành phố Thuận An phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ - Thương mại dịch vụ cao tầng đường Nguyễn Văn Tiết.
- Giấy phép xây dựng số 248/GPXD ngày 20/01/2021 của Sở xây dựng Tỉnh Bình Dương cấp.
- Thông báo số 26/GĐ-DDCN/HT ngày 06/02/2024 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng thông báo về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

### Thời điểm bàn giao

2023 – 2024  
Đã bàn giao Sở Hồng

### Lợi thế

- **Vị trí thuận lợi:** Dự án tọa lạc tại TP. Thuận An, tiếp giáp TP. HCM, nơi đây còn hội tụ các lợi thế về hạ tầng giao thông như Quốc lộ 1A, Quốc lộ 13, các tiện ích đẳng cấp quốc tế như hai trung tâm thương mại (Aeon Mall, Lotte Mart), ba bệnh viện quốc tế, hệ thống siêu thị, sân golf 27 lỗ... Ngoài ra TP. Thuận An còn là địa phương có nhiều doanh nghiệp FDI và doanh nghiệp lớn của Việt Nam đặt nhà máy sản xuất tại các khu công nghiệp quy mô, thu hút lượng lớn chuyên gia, lao động kỹ thuật và công nghệ cao, đẩy nhu cầu nhà ở tầng cao, từ đó dễ dàng mang lại lợi nhuận từ việc cho thuê căn hộ.
- **Tiện ích nội khu phong phú:** Dự án căn hộ Opal Skyline được trang bị chuỗi tiện ích nội khu đa dạng như: Đài phun nước; Hồ bơi tràn tầng 4; Phòng tập gym & yoga trên cao; Sân chơi trẻ em; Khu BBQ; Nhà trẻ; Nhà sinh hoạt động đồng; Phố đi bộ; Vườn xanh Opal; Khu ngắm cảnh...
- **Đa dạng chủng loại sản phẩm và có chi phí cạnh tranh:** Hướng tới nhu cầu an cư chất lượng cao, dự án không chỉ tập trung vào căn hộ 1-2 phòng ngủ mà còn cung cấp căn hộ 03 phòng ngủ dành cho gia đình đa thế hệ. Với tiện tích vừa phải, khoảng 85 m<sup>2</sup>, cùng mức giá tham chiếu tại thời điểm mở bán khoảng 29,5 triệu một m<sup>2</sup>, đây được cho là mức giá



vừa tầm, trong bối cảnh mức giá trung bình của căn hộ Bình Dương vào khoảng 35 triệu đồng một m<sup>2</sup>, theo báo cáo của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cùng thời điểm.

### ❖ OPAL BOULEVARD



<b>Địa chỉ</b>	18 Kha Vạn Cân, Phường An Bình, Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
<b>Loại hình</b>	Khu căn hộ cao cấp
<b>Diện tích</b>	14.757,3m <sup>2</sup>
<b>Quy mô</b>	2 Toà Tháp A và B cao 35 tầng, gồm 1.446 sản phẩm căn hộ và shophouse
<b>Tiện ích</b>	Hệ thống hơn 25 tiện ích nội khu hiện đại như hồ bơi, sân vườn trên cao, phòng tập gym và yoga, khu leo núi trẻ em, khu vực đọc sách...
<b>Pháp lý dự án</b>	Đã có sổ hồng
<b>Thời điểm bàn giao</b>	2021 - 2022

#### Lợi thế:

- **Vị trí vàng:** Dự án tọa lạc trên trục đại lộ Phạm Văn Đồng, với vị trí ngay trung tâm tiếp giáp của TP. Dĩ An và TP. Thủ Đức. Từ đầu năm 2020, Dĩ An chính thức trở thành thành phố trực thuộc tỉnh Bình Dương. Vào đầu năm 2021, TP. HCM cũng đã quyết định sáp nhập ba quận 2, 9 và Thủ Đức thành TP. Thủ Đức. Đây là tiền đề quan trọng, góp phần làm tăng giá trị dự án trong mắt giới đầu tư lẫn người có nhu cầu ở thực, nhất là khi TP. Thủ Đức đang được tập trung xây dựng phát triển hạ tầng và kêu gọi đầu tư mạnh mẽ.

- **Tiến độ thi công vượt kế hoạch:** Dự án đã được đẩy nhanh triển khai xây dựng và hoàn thiện chỉ trong hơn 18 tháng, kể từ tháng 8/2019. Cùng với việc hoàn thành vượt tiến độ, đơn vị thi công cũng đảm bảo chất lượng xây dựng đáp ứng tiêu chuẩn bàn giao như cam kết với khách hàng.

**Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty Hà An:**
*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Tổng tài sản	23.101.353	20.879.334
Vốn chủ sở hữu	9.111.760	8.964.687
Doanh thu thuần	635.188	1.710.626
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	380.077	306.948
Lợi nhuận trước thuế	365.197	282.608
Lợi nhuận sau thuế	308.666	211.967

*(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán của Công ty Hà An)*
*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Tổng tài sản	23.909.338	22.653.474
Vốn chủ sở hữu	9.576.111	9.939.025
Doanh thu thuần	1.141.527	2.121.393
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	175.447	510.711
Lợi nhuận trước thuế	143.281	536.693
Lợi nhuận sau thuế	74.426	363.121
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	75.770	362.076

*(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán của Công ty Hà An)*
**❖ Phương án góp vốn của Tổ chức phát hành:**

- Cơ sở pháp lý Tập đoàn Đất Xanh thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An:
  - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15-2/2024/NQ-DXG/HDQT ngày 15/08/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh thông qua điều chỉnh chủ trương góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An.
  - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1508/2024/NQ-HAAN/ĐHĐCĐ ngày 15/08/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An về việc thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ.
- Giá mua cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần



- Số lượng cổ phần dự kiến góp vốn: 155.900.000 cổ phần
- Giá trị góp vốn dự kiến: 1.559.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Đất Xanh tại Công ty Hà An trước khi tăng vốn: 99,99% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Đất Xanh tại Công ty Hà An sau khi tăng vốn: 99,99% vốn điều lệ.
- Nguồn góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An: Tập đoàn Đất Xanh sẽ sử dụng một phần số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 1.559.000.000.000 đồng để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An.
- Thời gian góp vốn: Dự kiến từ Quý IV năm 2024 đến năm 2025, sau khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

### **2.1.2. Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An**

- Cơ sở pháp lý:
  - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1508/2024/NQ-HAAN/ĐHĐCĐ ngày 15/08/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An về việc thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ.
  - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1504/2024/NQ-HAAN/HĐQT ngày 15/08/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An về việc thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết của đợt phát hành cổ phần để tăng vốn điều lệ và chấp thuận giao dịch góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Hội An Invest và Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng.
- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 9.918.500.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành: 155.900.000 cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần.
- Đối tượng chào bán: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (các cổ đông hiện hữu còn lại từ bỏ quyền mua cổ phần)
- Tổng số vốn dự kiến thu được: 1.559.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tăng vốn dự kiến: 11.477.500.000.000 đồng
- Thời gian thực hiện: Dự kiến từ Quý IV năm 2024 đến năm 2025, sau khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua ngày 19/04/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.

### **2.1.3. Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản**

**Hà An**
**Bảng 45: Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Hà An**

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền sử dụng (đồng)	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
1	Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Hội An Invest để Công ty Cổ phần Hội An Invest thanh toán một phần các khoản nợ trái phiếu (bao gồm cả gốc và lãi), cụ thể: thanh toán cho gốc và lãi của trái phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty Cổ phần Hội An Invest (mã trái phiếu: HAJCH2225001 và HAJCH2225002, phát hành ngày 29/04/2022)	802.000.000.000	Dự kiến từ Quý IV/2024 đến năm 2025
2	Góp thêm vốn vào Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng để Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng thanh toán một phần các khoản nợ vay tổ chức tín dụng (bao gồm cả gốc và lãi), cụ thể: thanh toán gốc và lãi của các khoản nợ vay của Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	757.000.000.000	Dự kiến từ Quý IV/2024 đến năm 2025
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.559.000.000.000</b>	

*(Nguồn: Công ty Hà An)*

Cụ thể như sau:

**2.1.3.1. Phương án Công ty Hà An góp vốn cổ phần vào Công ty Cổ phần Hội An Invest**
**- Thông tin về Công ty Cổ phần Hội An Invest**

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Hội An Invest”)
- Giấy CNĐKDN: Số 4001110524 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu ngày 11/05/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 06/04/2024.
- Trụ sở: 08 Đỗ Thế Chấp, Phường An Sơn, TP. Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 2.710.501.680.000 đồng
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Hà An tại Công ty Hội An Invest: 99,99%
- Mọi quan hệ với Công ty Hà An: Công ty con



- Cơ cấu cổ đông của Công ty Hội An Invest:

Bảng 46: Cơ cấu cổ đông của Công ty Hội An Invest

STT	Cổ đông	SECP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	271.048.000	99,9992%
2	Công ty TNHH Patheon Holdings	1.084	0,0004%
3	Công ty TNHH Athena Invest	1.084	0,0004%
<b>Tổng cộng</b>		<b>271.050.168</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty Hội An Invest lập ngày 26/04/2024)

- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty Hội An Invest:

*ĐVT: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Tổng tài sản	3.506.769	3.746.941
Vốn chủ sở hữu	2.486.900	2.687.802
Doanh thu tài chính	120.649	323.976
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(36.443)	182.725
Lợi nhuận trước thuế	(36.639)	232.597
Lợi nhuận sau thuế	(36.639)	185.916

(Nguồn: BCTC năm 2023 đã kiểm toán của Công ty Hội An Invest)

- **Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Hội An Invest:**

- Cơ sở pháp lý: Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1508/2024/NQ-HAJ/ĐHĐCĐ ngày 15/08/2024 của Công ty Cổ phần Hội An Invest về việc thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 80.200.000 cổ phần
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Giá bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị cổ phần phát hành dự kiến (theo mệnh giá): 802.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 3.512.501.680.000 đồng
- Đối tượng chào bán: Công ty Hà An góp thêm 802.000.000.000 đồng (các cổ đông còn lại từ bỏ quyền mua cổ phần)
- Thời gian thực hiện: Dự kiến từ Quý IV năm 2024 đến năm 2025, sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh và hoàn tất đợt tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết số 1508/2024/NQ-HAAN/ĐHĐCĐ ngày 15/08/2024.

**- Phương án sử dụng vốn chi tiết của Công ty Hội An Invest:**

Công ty Cổ phần Hội An Invest sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ tăng vốn điều lệ để thanh toán gốc và lãi trái phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty Cổ phần Hội An Invest (mã trái phiếu: HAJCH2225001 và HAJCH2225002, phát hành ngày 29/04/2022).

Cụ thể:

Thông tin	Trái phiếu HAJCH2225001 (gói 3) Trái phiếu HAJCH2225002 (gói 4)
Tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Hội An Invest
Cơ sở pháp lý:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 08/2022/NQ-HOIAN/ĐHĐCD ngày 08/04/2022;</li> <li>Bản công bố thông tin ngày 26/04/2022;</li> <li>Công bố thông tin kết quả chào bán số 14/2022/HAJC ngày 04/05/2022;</li> <li>Giấy đăng ký chứng khoán số 238/2023/GCNTPRL-VSDC do VSDC cấp lần đầu ngày 29/09/2023;</li> <li>Thông báo đăng ký giao dịch trái phiếu HAJI2202 số 4589/TB-SGHN ngày 08/11/2023;</li> <li>Công bố thông tin kết quả chào bán số 20/2022/HAJC ngày 20/05/2022;</li> <li>Giấy đăng ký chứng khoán số 239/2023/GCNTPRL-VSDC do VSDC cấp lần đầu ngày 29/09/2023;</li> <li>Thông báo đăng ký giao dịch trái phiếu HAJI2203 số 4591/TB-SGHN ngày 08/11/2023.</li> </ul>
Loại hình trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Hình thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ
Tổng mệnh giá trái phiếu phát hành:	750.000.000.000 đồng, trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>Trái phiếu HAJCH2225001 (gói 3): 450.000.000.000 đồng</li> <li>Trái phiếu HAJCH2225002 (gói 4): 300.000.000.000 đồng</li> </ul>
Mệnh giá trái phiếu:	1.000.000.000 đồng
Kỳ hạn:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trái phiếu HAJCH2225001 (gói 3): 36 tháng</li> <li>Trái phiếu HAJCH2225002 (gói 4): 42 tháng</li> </ul>
Ngày phát hành:	29/04/2022
Ngày đáo hạn:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trái phiếu HAJCH2225001 (gói 3): 29/04/2025</li> <li>Trái phiếu HAJCH2225002 (gói 4): 29/10/2025</li> </ul>
Lãi suất:	Kỳ điều chỉnh lãi suất: mỗi thời hạn 03 tháng liên tục bắt đầu từ Ngày phát hành trong thời hạn trái phiếu. Kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên: lãi suất là 10%/năm. Các Kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo: lãi suất là tổng của lãi suất



<b>Thông tin</b>	<b>Trái phiếu HAJCH2225001 (gói 3)</b> <b>Trái phiếu HAJCH2225002 (gói 4)</b>
	tham chiếu và 3,4%/năm, nhưng không thấp hơn 10%/năm.
Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu:	Kỳ tính lãi: 6 tháng/lần Gốc trái phiếu: thanh toán 1 lần duy nhất vào Ngày đáo hạn (ngoại trừ các trường hợp mua lại Trái phiếu trước hạn).
Mua lại trái phiếu trước hạn:	Sau 12 tháng kể từ ngày phát hành, CTCP Hội An Invest có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu trước hạn vào bất kỳ lúc nào với tổng giá mua bằng tổng số tiền gốc, tiền lãi đã phát sinh nhưng chưa thanh toán của trái phiếu cho người sở hữu trái phiếu.
Mục đích phát hành:	Tài trợ thanh toán tiền đặt cọc theo Hợp đồng dịch vụ & phân phối độc quyền Dự án Gem Sky World số 03/2022/HDDV/HAAN-HAI ngày 18/02/2022 giữa Công ty Hà An và Công ty Hội An Invest.
Người sở hữu trái phiếu:	Tổ chức, cá nhân theo danh sách chốt của VSDC tại từng thời điểm
Quan hệ của Người sở hữu trái phiếu với TCPH và Người có liên quan của TCPH:	Không có.
Dư nợ gốc trái phiếu tính đến 31/12/2023:	<b>750.000.000.000 đồng, trong đó:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trái phiếu HAJCH2225001 (gói 3): 450.000.000.000 đồng</li> <li>• Trái phiếu HAJCH2225002 (gói 4): 300.000.000.000 đồng</li> </ul>
Gốc và lãi CTCP Hội An Invest dự kiến thanh toán tại ngày đáo hạn:	<b>802.232.876.712 đồng, trong đó:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trái phiếu HAJCH2225001 (gói 3) đáo hạn ngày 29/04/2025: 472.315.068.493 đồng (trong đó: gốc trái phiếu: 450.000.000.000 đồng, lãi vay từ ngày 30/10/2024 đến ngày 29/04/2025: dự kiến 22.315.068.493 đồng)</li> <li>• Trái phiếu HAJCH2225002 (gói 4) đáo hạn ngày 29/10/2025: 329.917.808.219 đồng (trong đó: gốc trái phiếu: 300.000.000.000 đồng, lãi vay từ ngày 30/10/2024 đến ngày 29/10/2025: dự kiến 29.917.808.219 đồng)</li> </ul>
Số tiền dự kiến thu được từ đợt tăng vốn điều lệ sử dụng để trả nợ trái phiếu (gốc và lãi):	802.000.000.000 đồng
Thời gian dự kiến trả nợ:	Theo quy định tại Bản công bố thông tin chào bán trái phiếu, sau 12 tháng kể từ ngày phát hành, Công ty Cổ phần Hội An Invest có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu trước hạn vào bất kỳ lúc nào. Căn cứ quy định mua lại trước hạn này và tùy thuộc vào thời điểm kết thúc đợt tăng vốn điều lệ, Công

**Thông tin**
**Trái phiếu HAJCH2225001 (gói 3)**
**Trái phiếu HAJCH2225002 (gói 4)**

ty Cổ phần Hội An Invest dự kiến sẽ sử dụng 802.000.000.000 đồng để thanh toán một phần hoặc toàn bộ khoản gốc và lãi đến hạn của Trái phiếu HAJCH2225001 và HAJCH2225002 từ Quý IV năm 2024 cho đến năm 2025.

*Ghi chú: Lãi vay trái phiếu dự kiến tạm tính trên lãi suất 10%/năm.*

Tình hình thanh toán gốc lãi trái phiếu và tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành Trái phiếu: HAJCH2225001 và HAJCH2225002 của Công ty Cổ phần Hội An Invest như sau:

❖ **Trái phiếu HAJCH2225001 (Gói 3)**

- **Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu HAJCH2225001:**

Theo Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ ngày 29/04/2022 của Công ty Cổ phần Hội An Invest do Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam kiểm toán lập ngày 11/03/2024, tình hình sử dụng vốn như sau:

Tổng số vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ là 450.000.000.000 đồng. Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Hội An Invest đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu phù hợp với mục đích phát hành theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 08/2022/NQ-HOIAN/ĐHĐCĐ ngày 08/04/2022 và bản công bố thông tin chào bán trái phiếu doanh nghiệp theo phương thức phát hành riêng lẻ vào ngày 26/04/2022.

Cụ thể, ngày 06/05/2022, Công ty Cổ phần Hội An Invest đã chuyển tiền đặt cọc đợt 2 theo Hợp đồng dịch vụ & phân phối độc quyền Dự án Gem Sky World số 03/2022/HDDV/HAAN-HAI ngày 18/02/2022 số tiền là 450.000.000.000 đồng.

- **Tình hình thanh toán gốc lãi trái phiếu HAJCH2225001:** Đến thời điểm lập Bản cáo bạch, Công ty Cổ phần Hội An Invest đã hoàn thành thanh toán đúng hạn 04 kỳ trả lãi theo đúng quy định về phương thức tính lãi 06 tháng/lần của trái phiếu.

❖ **Trái phiếu HAJCH2225002 (Gói 4)**

- **Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu HAJCH2225002:**

Theo Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ ngày 29/04/2022 của Công ty Cổ phần Hội An Invest do Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam kiểm toán lập ngày 11/03/2024, tình hình sử dụng vốn như sau:

Tổng số vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ là 300.000.000.000 đồng. Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Hội An Invest đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu phù hợp với mục đích phát hành theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 08/2022/NQ-HOIAN/ĐHĐCĐ ngày 08/04/2022 và bản công bố thông tin chào bán trái phiếu doanh nghiệp theo phương thức phát hành riêng lẻ vào ngày 26/04/2022.

Cụ thể, ngày 20/05/2022, Công ty Cổ phần Hội An Invest đã chuyển tiền đặt cọc đợt 2 theo Hợp đồng dịch vụ & phân phối độc quyền Dự án Gem Sky World số 03/2022/HDDV/HAAN-HAI ngày 18/02/2022 số tiền là 300.000.000.000 đồng.



- **Tình hình thanh toán gốc lãi trái phiếu HAJCH2225002:** Đến thời điểm lập Bản cáo bạch, Công ty Cổ phần Hội An Invest đã hoàn thành thanh toán đúng hạn 04 kỳ trả lãi theo đúng quy định về phương thức tính lãi 06 tháng/lần của trái phiếu.

**2.1.3.2. Phương án Công ty Hà An góp vốn thêm vào Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng**

- **Thông tin về Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng**
  - Tên công ty: Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)
  - Giấy CNĐKDN: Số 0304907463 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 09/04/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 21/03/2024
  - Trụ sở: 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM, Việt Nam
  - Vốn điều lệ: 2.698.000.000.000 đồng
  - Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
  - Tỷ lệ sở hữu của Công ty Hà An tại Công ty Hà Thuận Hùng: 66,48%
  - Mọi quan hệ với Công ty Hà An: Công ty con
  - **Danh sách thành viên góp vốn:**

Bảng 47: Danh sách thành viên góp vốn của Công ty Hà Thuận Hùng

STT	Thành viên	Giá trị phần vốn góp (VND)	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	1.793.500.000.000	66,48%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	904.500.000.000	33,52%
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.698.000.000.000</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Danh sách thành viên của Công ty Hà Thuận Hùng lập ngày 26/04/2024)

- **Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty Hà Thuận Hùng:**

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Tổng tài sản	3.140.349	3.702.796
Vốn chủ sở hữu	1.987.340	1.812.187
Doanh thu thuần	273	11.991
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(24.503)	(174.350)
Lợi nhuận trước thuế	(24.520)	(174.350)
Lợi nhuận sau thuế	(24.529)	(175.152)

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán của Công ty Hà Thuận Hùng)

- **Phương án tăng vốn điều lệ của Hà Thuận Hùng:**

- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng thành viên số 1508/2024/NQ-HTH/HĐTV ngày 15/08/2024 của Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng về việc thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ.
- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 2.698.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 757.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 3.455.000.000.000 đồng
- Thành viên góp vốn dự kiến: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An góp thêm: 757.000.000.000 đồng. Thành viên còn lại từ chối quyền góp thêm vốn.
- Thời gian thực hiện: Dự kiến từ Quý IV/2024 đến năm 2025, sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh và hoàn tất đợt tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết số 1508/2024/NQ-HAAN/ĐHĐCĐ ngày 15/08/2024.

*(Phần còn lại của trang được cô ý để trống)*



- **Phương án sử dụng vốn chi tiết của Hà Thuận Hùng:** Toàn bộ số tiền thu được từ đợt tăng vốn là 757.000.000.000 đồng sẽ được Công ty Hà Thuận Hùng sử dụng để thanh toán gốc và lãi của các khoản nợ vay của Công ty Hà Thuận Hùng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank).

STT	Tổ chức tín dụng	Mối quan hệ chủ nợ với TCPH và NCIQ của TCPH	Hợp đồng vay	HMTD (Triệu đồng)	Dư nợ tại thời điểm 31/12/2023 (triệu đồng) (t <sup>2</sup> )	Lãi suất	Kỳ hạn	Mục đích vay nợ
1	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Không có	Hợp đồng cho vay số 294/2022/HDCV/CMB ngày 28/09/2022	1.500.000	500.000	Được xác định tại từng kế hoạch ước nhận nợ	Được xác định tại từng kế hoạch ước nhận nợ	Tài trợ thanh toán khoản đảm bảo để thực hiện Hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền sản phẩm Dự án GSW số 01/2022/HDDV-TTPPDQ/HAAN-HTH giữa Công ty Hà An và Công ty Hà Thuận Hùng
2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Không có	Hợp đồng cho vay số 327/2022/HDCV-UT/CMB ngày 21/10/2022 và Phụ lục Hợp đồng cho vay số 01/PLHD ngày 24/10/2022	500.000	500.000	Được xác định tại từng kế hoạch ước nhận nợ	Được xác định tại từng kế hoạch ước nhận nợ	Tài trợ thanh toán khoản đảm bảo để thực hiện Hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền sản phẩm Dự án GSW số 01/2022/HDDV-TTPPDQ/HAAN-HTH giữa Công ty Hà An và Công ty Hà Thuận Hùng
3	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Không có	Hợp đồng cho vay số 339/2022/HDCV-UT/CMB ngày 17/11/2022; và Phụ lục Hợp đồng cho vay số 01/PLHD ngày 17/03/2023	500.000	500.000	Được xác định tại từng kế hoạch ước nhận nợ	Được xác định tại từng kế hoạch ước nhận nợ	Tài trợ thanh toán khoản đảm bảo để thực hiện Hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền sản phẩm Dự án GSW số 01/2022/HDDV-TTPPDQ/HAAN-HTH giữa Công ty Hà An và Công ty Hà Thuận Hùng
<b>Tổng cộng</b>					<b>1.500.000</b>			
Số tiền dự kiến trả nợ vay ngân hàng (gốc và lãi) theo kế hoạch tăng vốn năm 2024					757.000			
Số tiền dự kiến trả nợ vay ngân hàng (gốc và lãi) theo kế hoạch tăng vốn năm 2023					688.000			

**Thời gian dự kiến trả nợ:** Từ Quý IV/2025 đến Quý IV/2026, theo thời gian kết thúc nhận nợ của từng kế ước nhận nợ (đối với trả gốc) và thời gian định kỳ trả lãi quy định tại từng kế ước nhận nợ (đối với trả lãi). Ngoài ra, trên cơ sở cân đối và đảm bảo sử dụng vốn hiệu quả, Công ty Hà Thuận Hùng có thể thanh toán trước hạn các khoản nợ vay trên theo thỏa thuận với tổ chức tín dụng. Ngoài ra, tùy vào tình hình thực tế, Công ty Hà Thuận Hùng có thể điều chỉnh các kế ước dùng để trả nợ nhưng vẫn đảm bảo thuộc các hợp đồng vay như đã trình bày ở trên.

Tính đến ngày 28/05/2024, tổng dư nợ gốc mà Công ty Hà Thuận Hùng còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng là 1.250.000.000.000 đồng.

Lịch thanh toán dư nợ gốc và lãi vay cho VP Bank tính đến khi đáo hạn như sau:

Thời gian	Tiền gốc phải trả (tỷ đồng)	Tiền lãi lũy kế phải trả (tỷ đồng)	Tổng cộng (tỷ đồng)	Ghi chú
Tháng 10/2024	250	48,44	298,44	Tiền lãi lũy kế từ tháng 06/2024 đến tháng 10/2024
Tháng 04/2025	250	46,50	296,50	Tiền lãi lũy kế từ tháng 11/2024 đến tháng 4/2025
Tháng 10/2025	250	34,88	284,88	Tiền lãi lũy kế từ tháng 05/2025 đến tháng 10/2025
Tháng 04/2026	250	23,25	273,25	Tiền lãi lũy kế từ tháng 11/2025 đến tháng 4/2026
Tháng 10/2026	250	11,63	261,63	Tiền lãi lũy kế từ tháng 5/2026 đến tháng 10/2026
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.250</b>	<b>164,69</b>	<b>1.414,69</b>	

(Nguồn: Công ty Hà Thuận Hùng)

Công ty Hà Thuận Hùng dự kiến tiếp tục dùng số tiền chưa giải ngân hết của đợt tăng vốn điều lệ năm 2023 là 89,66 tỷ đồng để tiếp tục thanh toán lãi và gốc khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo đúng tiến độ (dự kiến từ Quý IV/2024 đến Quý II/2025).

Số tiền thu dự kiến thu được từ đợt tăng vốn điều lệ năm 2024 là 757.000.000.000 đồng sẽ tiếp tục được sử dụng cho mục đích thanh toán một phần gốc và lãi các khoản vay của Công ty Hà Thuận Hùng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo các Hợp đồng tín dụng đã trình bày ở trên Cụ thể:

Thời gian	Tổng cộng tiền gốc và lãi phải trả (tỷ đồng)	Số tiền dự kiến giải ngân (tỷ đồng)	Số tiền dự kiến giải ngân lũy kế (tỷ đồng)
Tháng 10/2025	284,88	284,88	284,88
Tháng 04/2026	273,25	273,25	558,13
Tháng 10/2026	261,63	198,87	757,00
<b>Tổng cộng</b>	<b>819,76</b>		

**Đối với tình hình thực hiện Hợp đồng số 01/2022/HDDV-TTPPDQ/HAAN-HTH ngày 26/08/2022** giữa Công ty Hà An và Công ty Hà Thuận Hùng triển khai dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền sản phẩm Dự án GSW, Công ty cập nhật tình hình triển khai cụ thể như sau:



- Số lượng sản phẩm dự án GSW mà Công ty Hà Thuận Hùng được phân phối độc quyền: 874 sản phẩm
- Thời hạn hợp đồng: 60 tháng
- Số lượng sản phẩm đã phân phối đến tháng 12/2024: 112 sản phẩm.

Công ty Hà Thuận Hùng tiếp tục triển khai phân phối số sản phẩm còn lại trong thời hạn còn lại của hợp đồng.

Thông tin tóm tắt về dự án GSW và tiến độ thực hiện dự án GSW đến nay được trình bày tại mục 2.1.1 Phần IX của bản cáo bạch này.

## 2.2. Thanh toán các nghĩa vụ, chi phí của Tập Đoàn Đất Xanh

Tập đoàn Đất Xanh dự kiến sử dụng 242.758.576.000 đồng thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu cho các mục đích sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền sử dụng (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Thanh toán nợ trái phiếu (bao gồm gốc và lãi), cụ thể: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh dự kiến thanh toán một phần lãi và gốc trái phiếu mã DXGH2125002	221.000.000.000	Từ quý IV/2024 đến năm 2025
2	Thanh toán cho Công ty Cổ phần FPT theo hợp đồng số 12/2021/HĐ/ERP/DXG-FPT ngày 12/12/2021	21.758.576.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>242.758.576.000</b>	

### 2.2.1. Thanh toán một phần lãi và gốc Trái phiếu mã DXGH2125002

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh sẽ sử dụng 221.000.000.000 đồng thu được từ đợt chào bán để thanh toán gốc và lãi trái phiếu phát hành riêng lẻ (mã trái phiếu: DXGH2125002, phát hành ngày 31/12/2021).

Cụ thể:

Thông tin	Trái phiếu DXGH2125002
Tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
Cơ sở pháp lý:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nghị quyết Hội đồng quản trị số 29/2021/NQ-HĐQT ngày 29/12/2021</li> <li>• Bản công bố thông tin ngày 31/12/2021</li> <li>• Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu số 14/2022/CV-DXG ngày 07/01/2022</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 590/2023/GCNTPRL-VSDC ngày 20/10/2023</li> <li>• Thông báo số 4788/TB-SGDHN ngày 15/11/2023 về việc đăng ký giao dịch trái phiếu DXG12102 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.</li> </ul>
Loại hình trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo

Thông tin		Trái phiếu DXGH2125002	
		đảm bằng tài sản	
Hình thức phát hành:		Phát hành riêng lẻ	
Tổng mệnh giá trái phiếu phát hành:	200.000.000.000 đồng		
Mệnh giá trái phiếu:	100.000.000 đồng		
Kỳ hạn:	48 tháng		
Ngày phát hành:	31/12/2021		
Ngày đáo hạn:	31/12/2025		
Lãi suất:	Lãi suất danh nghĩa và kỳ hạn trả lãi: <ul style="list-style-type: none"> <li>Lãi suất danh nghĩa: Trái phiếu có lãi suất cố định 10,6%/năm</li> <li>Kỳ hạn trả lãi: Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ 03 (ba) tháng một lần</li> </ul>		
Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiền gốc Trái phiếu sẽ được thanh toán theo mệnh giá vào ngày đáo hạn Trái Phiếu hoặc ngày thực hiện mua lại Trái phiếu hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện quyền mua lại Trái phiếu trước hạn.</li> <li>Tiền lãi Trái phiếu được trả sau, định kỳ 03 (ba) tháng một lần.</li> </ul>		
Mua lại trái phiếu trước hạn:	Sau thời hạn 02 (hai) năm kể từ ngày phát hành, Tổ chức phát hành có thể đề nghị mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái phiếu trước hạn vào bất cứ lúc nào và bằng bất cứ phương thức nào phù hợp với các quy định liên quan của Dự phát hành hoặc mua lại theo yêu cầu của Người sở hữu trái phiếu.		
Mục đích phát hành:	Trái phiếu được phát hành nhằm tăng quy mô vốn hoạt động cụ thể là bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh đồng thời phục vụ công tác phát triển quỹ đất.		
Người sở hữu trái phiếu:	Tổ chức, cá nhân theo danh sách chốt của VSDC tại từng thời điểm		
Quan hệ của Người sở hữu trái phiếu với Tổ chức phát hành và Người có liên quan của Tổ chức phát hành:	Không có		
Dư nợ gốc trái phiếu tính đến 31/12/2023:	200.000.000.000 đồng		
Gốc và lãi dự kiến thanh toán tại ngày đáo hạn:	Trái phiếu DXGH2125002 đáo hạn ngày 31/12/2025: 226.543.561.644 đồng (trong đó: gốc trái phiếu:		



Thông tin	Trái phiếu DXGH2125002
	200.000.000.000 đồng, lãi vay từ ngày 31/12/2024 đến 31/12/2025: 26.543.561.644 đồng)
Số tiền dự kiến thu được từ đợt tăng vốn điều lệ sử dụng để trả nợ trái phiếu (một phần gốc và lãi):	221.000.000.000 đồng
Thời gian dự kiến trả nợ:	Theo quy định tại Bản công bố thông tin chào bán trái phiếu, sau 02 năm kể từ ngày phát hành, Tập đoàn Đất Xanh có quyền mua lại trái phiếu trước hạn. Căn cứ các điều khoản trái phiếu bao gồm quy định mua lại trước hạn này và tùy thuộc vào thời điểm kết thúc đợt tăng vốn điều lệ, Tập đoàn Đất Xanh dự kiến sẽ sử dụng 221.000.000.000 đồng để thanh toán một phần hoặc toàn bộ khoản gốc và lãi đến hạn của Trái phiếu DXGH2125002 từ Quý IV năm 2024 đến năm 2025.

**- Tình hình thanh toán gốc lãi trái phiếu và tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành Trái phiếu DXGH2125002 của DXG như sau:**

Theo Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh do Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế kiểm toán lập ngày 11/07/2024, tình hình sử dụng vốn như sau:

Tổng số vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ là 200.000.000.000 đồng. Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu phù hợp với mục đích đã được phê duyệt theo Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị số 29/2021/NQ-HĐQT ngày 29/12/2021. Cụ thể, toàn bộ số tiền là 200.000.000.000 đồng đã được giải ngân cho các mục đích tăng quy mô vốn hoạt động cụ thể là bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh.

**- Tình hình thanh toán gốc và lãi trái phiếu DXGH2125002:** Đến thời điểm lập Bản cáo bạch, Công ty đã hoàn thành thanh toán đúng hạn 11 kỳ trả lãi theo đúng quy định về phương thức tính lãi 03 tháng/lần của trái phiếu.

**Lịch thanh toán gốc và lãi trái phiếu DXGH2125002 dự kiến đến ngày đáo hạn như sau:**

STT	Kỳ thanh toán	Giá trị thanh toán mỗi kỳ (VND)	Giá trị thanh toán lũy kế từ số tiền huy động từ đợt phát hành (VND)	
1	31/12/2024	5.343.561.644		5.343.561.644
2	31/03/2025	5.227.397.260		10.570.958.904
3	30/06/2025	5.285.479.452		15.856.438.356
4	30/09/2025	5.343.561.644		21.200.000.000
5	31/12/2025	5.343.561.644		26.543.561.644
	31/12/2025	200.000.000.000		226.543.561.644
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>226.543.561.644</b>		

- Theo đó, việc giải ngân vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho mục đích thanh toán cho lãi và gốc trái phiếu sẽ được bắt đầu từ kỳ thanh toán lãi trái phiếu ngày 31/12/2024, tổng giá trị phải thanh toán lũy kế đến 31/12/2025 là 226.543.561.644 đồng.
- Trường hợp tiến độ phát hành cổ phiếu có thay đổi so với dự kiến, việc giải ngân vốn thu được từ đợt phát hành cho mục đích thanh toán lãi, gốc trái phiếu nêu trên sẽ được điều chỉnh tương ứng tùy vào tiến độ phát hành thực tế (*bắt đầu thanh toán từ kỳ thanh toán lãi ngày 31/03/2025*). Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn tự có để thanh toán lãi cho các kỳ thanh toán lãi phát sinh trước thời điểm giải ngân vốn huy động từ đợt phát hành.

### 2.2.2. Thanh toán các khoản phải trả Nhà cung cấp

Đối với các chi phí thanh toán thường xuyên khác, Công ty dự kiến phân bổ 21.758.576.000 đồng cho việc thanh toán hợp đồng đã ký kết với Công ty Cổ phần FPT. Chi tiết như sau:

Chi tiêu	Số tiền (đồng)	Thời hạn thanh toán
Thanh toán cho Công ty Cổ phần FPT theo hợp đồng số 12/2021/HĐ/ERP/DXG-FPT ngày 12/12/2021	21.758.576.000	Năm 2025, chi tiết theo tiến độ và điều khoản thanh toán tại hợp đồng
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.758.576.000</b>	

### Thông tin tóm tắt tiến độ thanh toán hợp đồng 12/2021/HĐ/ERP/DXG-FPT ký với Công ty Cổ phần FPT (FPT):

Tập đoàn Đất Xanh dự kiến sử dụng một phần số tiền huy động được từ đợt phát hành cổ phiếu là 21.758.576.000 đồng để thanh toán cho giá trị còn lại phải thanh toán của hợp đồng nêu trên.

Một số thông tin về hợp đồng như sau

- Tổng giá trị hợp đồng: 136.341.000.000 đồng
- Nội dung dịch vụ cung cấp: Cung cấp bản quyền một số phần mềm theo thỏa thuận; triển khai hệ thống ERP cho Tập đoàn Đất Xanh và các công ty trong hệ thống của Tập đoàn Đất Xanh (tối đa 90 công ty) phù hợp với nhu cầu quản trị của Tập đoàn Đất Xanh.
- Thời gian triển khai: 28 tháng (*theo hợp đồng*)
- Tổng chi phí đã thanh toán đến 25/09/2024: 26.763.723.059 đồng
- Giá trị còn lại phải thanh toán theo hợp đồng là: 109.577.276.941 đồng sẽ được Tập đoàn Đất Xanh thanh toán theo tiến độ hợp đồng và kết quả nghiệm thu công việc với đối tác cung cấp dịch vụ.
- Đến thời điểm hiện nay, Tập đoàn Đất Xanh và FPT đang triển khai Go-live đợt 1 giai đoạn 1 của hợp đồng. Quá trình Go-live giai đoạn 1 cho thấy hệ thống cần được tiếp tục hoàn thiện và nâng cấp. Theo đó, chi tiết hạng mục công việc, tiến độ nghiệm thu và thanh toán cũng được Tập đoàn Đất Xanh và FPT thống nhất điều chỉnh theo thực tế phát sinh. Cụ thể, kế hoạch tổng thể được điều chỉnh như sau:
  - o Giai đoạn 1 có 02 đợt Go-live: Tháng 06/2024 và tháng 12/2024;
  - o Giai đoạn CRM: Go-live trong vòng 12 tháng tính từ thời điểm hoàn thành Go-live Giai đoạn 1.



- o Giai đoạn 2: Go-live trong vòng 12 tháng tính từ thời điểm hoàn thành Go-live Giai đoạn 1.

- Thực tế tiến độ triển khai công việc kéo dài hơn so với tiến độ thỏa thuận trên hợp đồng, vì vậy Tập đoàn Đất Xanh và FPT cùng thống nhất việc thanh toán giá trị còn lại của hợp đồng sẽ được tiến hành sau mỗi phần nghiệm thu công việc thực tế dự kiến diễn ra trong năm 2024 và 2025.

## X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Tổ chức kiểm toán

#### **CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

Địa chỉ: Tầng 28, Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3824 5252 Fax: (84-28) 3824 5250

Website: [www.ey.com/vn](http://www.ey.com/vn)

### 2. Tổ chức tư vấn

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)**

Trụ sở chính: Tầng 7-8, tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 7304 5688 Fax: (84-24) 3726 2601

Website: [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)

### 3. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt phát hành

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB 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.

Trong đợt phát hành này, Tập đoàn Đất Xanh chào bán 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá 12.000 đồng/cổ phiếu.

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu dự kiến là 1.801.758.576.000 đồng. Phương án sử dụng vốn của Tập đoàn Đất Xanh trong đợt chào bán này là tiếp tục góp vốn vào công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An mục đích chủ yếu là để cơ cấu lại nợ tại Công ty Cổ phần Hội An Invest và Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng (hai công ty con của Công ty Hà An), thanh toán khoản trái phiếu đến hạn và chi phí phải trả của Tập đoàn Đất Xanh.

Trong bối cảnh tình hình thị trường vốn nói chung và tình hình thị trường bất động sản vẫn còn khó khăn trong năm 2024, kế hoạch sử dụng vốn đợt chào bán này của Công ty chủ yếu để cơ cấu lại nợ và bổ sung vốn lưu động cho Công ty, bổ sung vốn cho công ty con, từ đó giảm bớt áp lực huy động nguồn vốn từ bên ngoài.

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

## XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

## XII. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 28/02/2024.
2. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19/04/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh về Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
3. Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 08/2024/NQ-DXG/HĐQT ngày 31/05/2024 thông qua việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
4. Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 16-1/2024/NQ-DXG/HĐQT ngày 27/09/2024 thông qua điều chỉnh một số nội dung của Nghị quyết số 08/2024/NQ-DXG/HĐQT.
5. Điều lệ Công ty.
6. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2024 đã soát xét, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý III năm 2024.
7. Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 30/05/2024 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/05/2024 đã kiểm toán.
8. Tài liệu về Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

*(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)*



XIII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày *11* tháng *10* năm 2024

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

  
LƯƠNG NGỌC HUY

  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
BUI NGOC ĐỨC

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

  
LÊ ĐẶNG QUỐC HÙNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB  
QUYỀN GIÁM ĐỐC KHỐI DỊCH VỤ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ

  
LÊ THỊ THU HIỀN