

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

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343, đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 10/11/2015)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 57/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 6 tháng 9 năm 2016)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

1. CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH

Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 6252 5252

Fax: (84-8) 6285 3896

Website: www.datxanh.com.vn

Email: info@datxanh.com.vn

2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Tầng 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại: (08) 38233299

Fax: (08) 38233301

Website: www.hsc.com.vn

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Ông Lương Trí Thìn

Điện thoại: (84-8) 6252 5252

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp
lần đầu ngày 23/11/200, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 10/11/2015)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu

Giá bán

+ Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ: 10.000 đồng/cổ phiếu.

Số lượng chào bán: 117.205.570 cổ phiếu

+ Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 17.580.835 cổ phiếu.

+ Phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động: 1.000.000 cổ phiếu.

Tổng số lượng phát hành: 135.786.405 cổ phiếu

Tổng giá trị phát hành thêm theo mệnh giá: 1.357.864.050.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Tầng 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại: (08) 38233299 Fax: (08) 38233301

Website: www.hsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Địa chỉ: Số 38/8 Lam Sơn, Quận Tân Bình, Tp.HCM

Điện thoại: (84-8) 6296 8684

Website: <http://www.dfkvietnam.com>

MỤC LỤC



I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:	1
1.1.	Rủi ro về kinh tế	1
1.2.	Rủi ro tăng trưởng và lạm phát.....	1
1.3.	Rủi ro lãi suất.....	3
1.4.	Rủi ro về luật pháp	3
1.5.	Rủi ro đặc thù	3
1.6.	Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	4
1.6.1.	<i>Rủi ro của đợt chào bán</i>	4
1.6.2.	<i>Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán</i>	5
1.7.	Rủi ro pha loãng EPS và pha loãng giá cổ phiếu.....	6
1.7.1.	<i>Rủi ro pha loãng EPS</i>	6
1.7.2.	<i>Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu:</i>	7
1.8.	Rủi ro quản trị công ty	8
1.9.	Rủi ro khác	8
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	9
1.	Tổ chức phát hành	9
2.	Tổ chức tư vấn	9
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	10
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	11
1.	Lịch sử hình thành và phát triển	11
1.1.	Tóm tắt quá trình hình thành - phát triển và những thành tích đã đạt được	11
1.2.	Giới thiệu chung về Công ty.....	15
2.	Cơ cấu tổ chức	19
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý	19
4.	Cơ cấu vốn cổ phần; Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần (có quyền biểu quyết) của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan	20
4.1.	Cơ cấu vốn cổ phần	20
4.2.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty	21
4.3.	Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty	21
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty tổ chức phát hành giữ quyền kiểm soát, chi phối và những công ty giữ quyền kiểm soát, chi phối với tổ chức phát hành	22

5.1.	Công ty con của tổ chức phát hành.....	22
5.2.	Công ty liên kết, liên doanh với tổ chức phát hành	23
5.3.	Công ty mẹ của tổ chức phát hành:	24
5.4.	Những Công ty nắm giữ quyền kiểm soát, chi phối với tổ chức phát hành:	24
6.	Quá trình tăng vốn điều lệ	24
7.	Hoạt động kinh doanh	25
7.1.	Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty	25
7.2.	Các dự án đã và đang triển khai thực hiện	26
7.3.	Hoạt động Marketing.....	35
7.4.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	37
7.5.	Các hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện	37
8.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2014 và 2015.....	41
8.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2014 và 2015 và 6 tháng/ 2016.....	41
8.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2015-2016:.....	41
8.2.1.	<i>Thuận lợi</i>	41
8.2.2.	<i>Khó khăn</i>	42
9.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	42
10.	Chính sách đối với người lao động.....	46
10.1.	Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong công ty.....	46
10.2.	Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp.....	46
10.2.1.	<i>Chính sách tuyển dụng</i>	46
10.2.2.	<i>Chính sách đào tạo</i>	46
10.2.3.	<i>Thăng tiến và phát triển nghề nghiệp</i>	47
10.2.4.	<i>Chính sách tiền lương</i>	47
10.2.5.	<i>Chính sách thưởng</i>	47
10.2.6.	<i>Chính sách phúc lợi</i>	48
10.2.7.	<i>Môi trường - điều kiện làm việc</i>	48
10.3.	Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động	48
11.	Chính sách cổ tức	49
12.	Tình hình tài chính.....	49
12.1.	Các chỉ tiêu cơ bản	49
12.1.1.	<i>Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh</i>	49
12.1.2.	<i>Trích khấu hao tài sản cố định</i>	50

12.1.3. Thu nhập bình quân người lao động	50
12.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn.....	50
12.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định.....	50
12.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định.....	51
12.1.7. Tổng dư nợ vay	51
12.1.8. Tình hình công nợ hiện nay	51
12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	53
13. HĐQT, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát	54
13.1. Danh sách thành viên HĐQT	54
13.2. Ban Giám đốc	60
13.3. Ban kiểm soát	63
13.4. Kế toán trưởng.....	66
14. Tài sản	67
15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016	68
15.1. Kế hoạch năm 2016	68
15.2. Căn cứ thực hiện kế hoạch năm 2016.....	68
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu và lợi nhuận	69
17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty:.....	70
18. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu:	70
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	71
1. Loại cổ phiếu:	71
2. Mệnh giá:.....	71
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	71
3.1. Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.....	71
3.2. Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ để trả cổ tức	72
3.3. Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cán bộ công nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)	73
4. Giá chào bán dự kiến	74
5. Phương pháp tính giá.....	74
6. Phương thức phân phối.....	74
7. Thời gian phân phối cổ phiếu	75
8. Đăng ký mua cổ phiếu	76
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	77
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	77
11. Các loại thuế có liên quan.....	77

11.1.	Thuế thu nhập doanh nghiệp	77
11.2.	Thuế giá trị gia tăng	77
11.3.	Thuế thu nhập cá nhân	77
11.4.	Các loại thuế khác	78
12.	Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phần	78
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	79
1.	Mục đích chào bán	79
2.	Phương án khả thi	79
2.1.	Dự án Opal Riverside	79
2.1.1.	<i>Tóm tắt về dự án</i>	79
2.1.2.	<i>Cơ sở pháp lý</i>	81
2.2.	Dự án Luxcity	81
2.2.1.	<i>Tóm tắt về dự án</i>	82
2.2.2.	<i>Cơ sở pháp lý</i>	83
2.3.	Dự án Opal Garden	83
2.3.1.	<i>Tóm tắt về dự án</i>	84
2.3.2.	<i>Cơ sở pháp lý</i>	85
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	87
1.	Kế hoạch tổng thể	87
2.	Kế hoạch chi tiết cho từng dự án	88
2.1.	Dự án Opal Riverside	88
2.2.	Dự án Luxcity	88
2.3.	Dự án Opal Garden	89
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	91
1.	Tổ chức tư vấn phát hành	91
2.	Tổ chức kiểm toán	91
IX.	PHỤ LỤC	92

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:

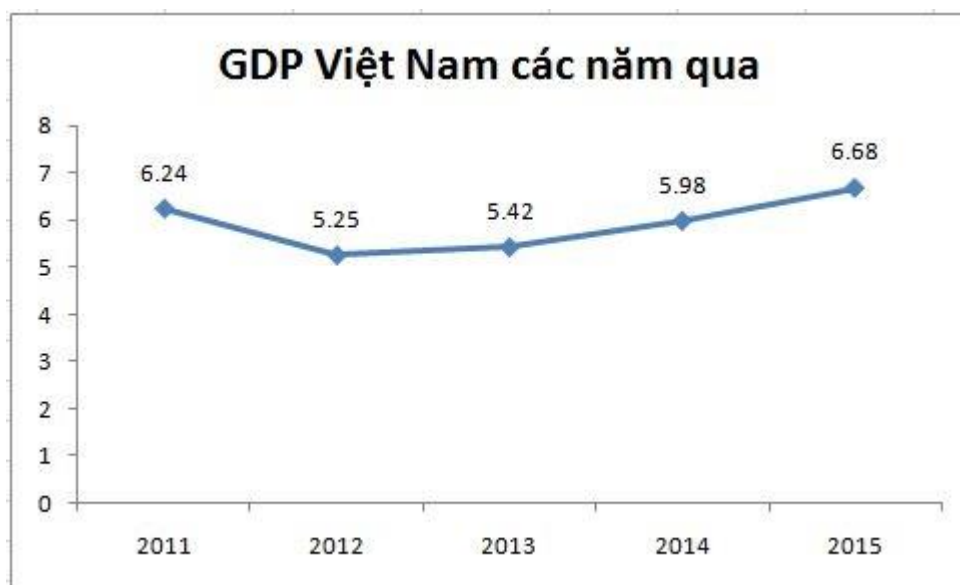
1.1. Rủi ro về kinh tế

Nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro được hình thành từ sự biến động của các nhân tố kinh tế cơ bản như: Tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Các doanh nghiệp, với vai trò là một trong các chủ thể của nền kinh tế cũng không nằm ngoài sự tác động của các nhân tố trên.

1.2. Rủi ro tăng trưởng và lạm phát

Theo Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2015 của Việt Nam ước tính tăng 6,68% so với năm 2014. Mức tăng trưởng này cao hơn mục tiêu 6,2% đề ra và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2014, cho thấy nền kinh tế phục hồi rõ nét.

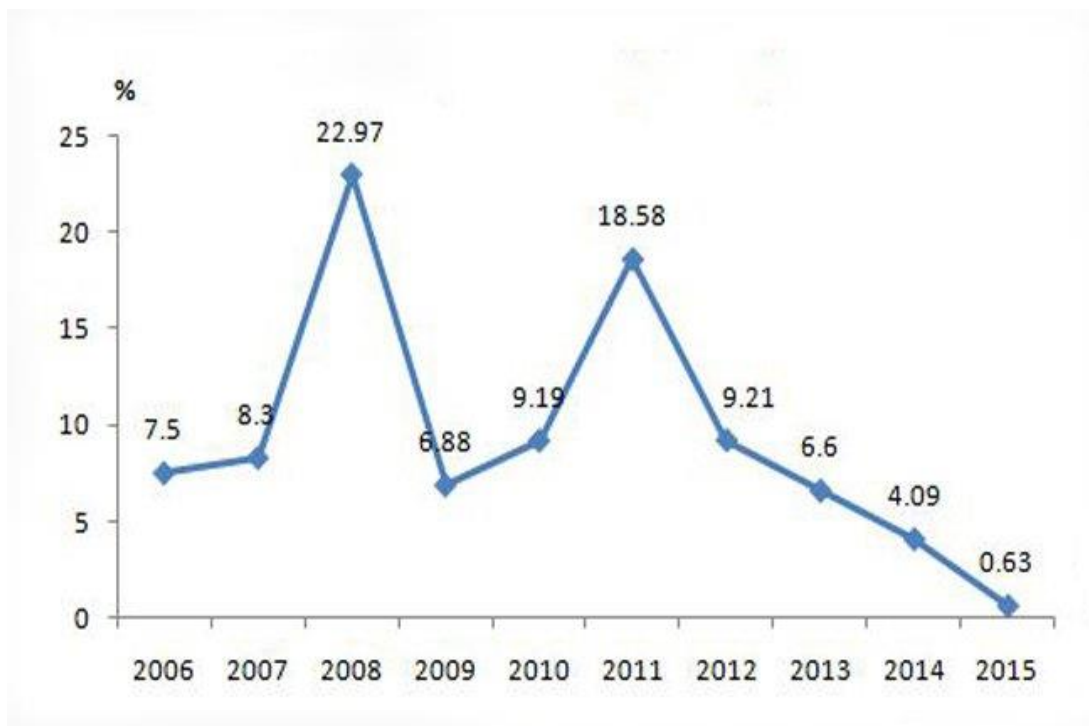
Đóng góp lớn nhất vào mức tăng trưởng chung là khu vực công nghiệp và xây dựng. Khu vực này đóng góp 3,20 điểm phần trăm khi tăng 9,64% trong năm qua, cao hơn nhiều so với mức tăng 6,42% của năm trước. Trong đó, ngành công nghiệp tăng 9,39% so với năm trước (công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 10,6%); ngành xây dựng tăng 10,82%, đây là mức tăng cao nhất kể từ năm 2010. Theo đó, GDP bình quân đầu người năm 2015 tăng 57 USD so với năm 2014, ước đạt 45,7 triệu đồng (tương đương 2109 USD). Xét về góc độ sử dụng GDP, tiêu dùng cuối cùng tăng 9,12% so với năm 2014; tích lũy tài sản tăng 9,04%; chênh lệch xuất, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ làm giảm 8,62 điểm phần trăm của mức tăng trưởng chung.



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Theo Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2015 tăng 0,63% so với năm 2014. Đây cũng là con số thấp nhất trong vòng 15 năm trở lại đây, và thấp hơn nhiều so với chỉ tiêu lạm phát mà Quốc hội thông qua năm nay (dưới 5%). Bình quân mỗi tháng trong năm 2015, CPI chỉ tăng 0,05% so với tháng trước đó.

Trong đó, lạm phát cơ bản (theo thước đo chỉ số giá loại trừ lương thực - thực phẩm, năng lượng và mặt hàng do nhà nước quản lý gồm dịch vụ y tế, giáo dục) của cả năm 2015 tăng 2,05% so với năm 2014.



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tình hình tăng giá hàng hóa qua chỉ số giá gia đoạn 2006-2015:

Năm 2014, CPI qua 12 tháng tăng 1,84% so với tháng 12 năm 2013 và tăng 4,09% so với năm 2013.

Lạm phát cơ bản của cả năm 2015 tăng 2,05% so với năm ngoái. Điều này có nghĩa một số mặt hàng trong nhóm loại trừ có mức giảm giá mạnh; ví dụ, xăng dầu thuộc nhóm giao thông, nằm trong mặt hàng năng lượng. Tính cả năm 2015, nhóm giao thông đã giảm 1,92% so với năm 2014. Hay nhóm lương thực đã giảm 1,06% so với cùng kỳ.

Riêng trong lĩnh vực bất động sản, năm 2015, thị trường ghi nhận sự hồi phục đáng kể về thanh khoản, lượng hàng tồn kho giảm mạnh, giúp các đơn vị phân phối và doanh nghiệp địa ốc đạt kết quả kinh doanh khả quan. Những chính sách vĩ mô được điều chỉnh theo hướng tích cực, hỗ trợ cho thị trường phát triển bắt đầu có hiệu lực như: Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở, các quy định về tài chính, quy định bảo lãnh dự án ... đã giúp người mua nhà cũng như các nhà đầu tư yên tâm hơn khi đầu tư vào thị trường.

Đặc biệt, các quỹ đầu tư và công ty nước ngoài cũng đang mạnh tay đổ vốn vào thị trường bất động sản thông qua các hình thức mua bán dự án, đầu tư góp vốn khiến thị trường thêm sôi động. Trong năm 2015, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 3 về thu hút vốn đầu tư FDI với 29 dự án đầu tư mới và 10 dự án tăng vốn, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng

thêm là 2,32 tỷ USD. Con số này chắc chắn còn tăng hơn nữa khi Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) chính thức có hiệu lực, được ví như đòn bẩy gia lực thêm cho nền kinh tế, tạo vận hội lớn cho nhiều doanh nghiệp, trong đó có các doanh nghiệp bất động sản.

1.3. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất xảy ra khi doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng vốn vay từ ngân hàng dẫn đến chi phí đi vay tăng ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong những năm qua lãi suất trên thị trường biến động không ngừng với nhiều chính sách được ban hành như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Với hệ số nợ trên tổng tài sản là 0,5, lãi suất ngân hàng cũng có những rủi ro nhất định đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (DXG). Tuy nhiên rủi ro này không quá lớn vì lượng vay nợ dài hạn chỉ chiếm 19% tổng nợ của Công ty. Bên cạnh đó, do điều kiện thị trường thuận lợi và chính sách duy trì lãi suất thấp để ổn định hoạt động sản xuất, hồi phục kinh tế của nhà nước, lãi suất tiếp tục được kì vọng không có sự thay đổi lớn trong ngắn hạn.

Như vậy, trong một nền kinh tế chung chưa phục hồi, tăng trưởng chậm và tiềm ẩn nhiều rủi ro sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của tất cả các doanh nghiệp. Những biến động của nền kinh tế Việt Nam nói riêng và nền kinh tế thế giới nói chung có ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh. Do đó cần lưu ý rằng những dự báo về triển vọng phát triển trong tương lai cũng như những kế hoạch kinh doanh đã đề ra của DXG có thể thay đổi theo biến động của nền kinh tế.

1.4. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh hoạt động của Công ty.

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa được hoàn chỉnh, việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn nhiều khó khăn. Sự điều chỉnh của các văn bản luật thuộc lĩnh vực kinh doanh của công ty thiếu nhất quán, thiếu ổn định và có những quy định chồng chéo nhau, đôi khi các văn bản hướng dẫn thi hành chưa đầy đủ, thiếu cập nhật gây khó khăn trong việc áp dụng. Tuy nhiên, Việt Nam đã gia nhập Tổ chức thương mại thế giới (WTO) nên môi trường pháp lý dần hoàn thiện và tuân theo các quy định chung của quốc tế.

Để hạn chế rủi ro về luật pháp này, Công ty luôn chủ động, thường xuyên cập nhật quy định pháp luật, tìm hiểu, nghiên cứu về các thay đổi của pháp luật đồng thời thông tin kịp thời tới toàn thể cán bộ, nhân viên và cổ đông của Công ty.

1.5. Rủi ro đặc thù

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản việc tìm kiếm dự án, công tác đền bù, giải tỏa liên quan đến các dự án sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ của dự án, công trình và sẽ tác động đến tình hình hoạt động của Công ty.

Thị trường bất động sản phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước. Bên cạnh đó, công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều điều bất cập, một mặt có quá nhiều quy định phức tạp, mặt khác chưa kiểm soát và điều tiết được thị trường giao dịch ngầm.

Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và tại Việt Nam hiện nay việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã có những ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động.

Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là thép luôn biến động bất thường làm ảnh hưởng đến chi phí, tác động đến việc đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, nền kinh tế đang tăng trưởng, nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở đang tăng cao, Công ty đã có uy tín trong ngành, và có đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm nên việc đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra là khả thi.

1.6. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

1.6.1. Rủi ro của đợt chào bán

Trong 6 tháng đầu năm 2016, giá thị trường của DXG dao động tại mức giá 14.000 – 19.000 đồng/cổ phiếu. Với mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/ cổ phần thì tỷ lệ thành công của đợt phát hành rất cao. Tuy nhiên, nếu diễn biến tiêu cực của thị trường chứng khoán làm giá cổ phiếu DXG xuống dưới giá phát hành sẽ khiến các cổ đông không thực hiện quyền mua. Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, để thực hiện những dự án đã được đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy tình hình thực tế, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:

- Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán số cổ phiếu còn lại. Trong trường hợp đối tượng khác không mua hết số cổ phần dôi ra (do việc không thực hiện quyền mua), thì vốn điều lệ mới sẽ được đăng ký căn cứ theo số cổ phần thực tế phát hành được.
- Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và huy động từ khách hàng.

Hiện tại, Công ty đã được Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm đồng ý cấp hạn mức bảo lãnh cho Dự án Opal Riverside là 730.000.000.000 đồng và Dự án Luxcity là 450.000.000.000 đồng. Tổng hạn mức bảo lãnh được cấp cho đợt phát hành là 1.180.000.000.000 đồng so với tổng mức đầu tư của toàn bộ các dự án sử dụng vốn từ đợt phát hành là 2.100.000.000.000 đồng (tương đương vốn bảo lãnh được cam kết chiếm 56,19% tổng vốn đầu tư). Trong trường hợp việc phát hành không thành công, với vốn bảo lãnh được Ngân hàng cam kết cùng với vốn chủ sở hữu và huy động từ khách hàng, Công ty chắc chắn đủ năng lực tài chính để đầu tư và phát triển các Dự án. Công ty ưu tiên sử dụng vốn phát hành cho các Dự án.

Với triển vọng phát triển và hiệu quả trong hoạt động kinh doanh của Công ty thì khả năng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư chiến lược mới đối với cổ phiếu DXG là rất lớn, đảm bảo sự thành công của đợt chào bán.

1.6.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Công ty sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được trong đợt chào bán dự kiến là 1.172.055.700.000 đồng để bổ sung nguồn vốn thực hiện các Dự án (Bao gồm cả nhận chuyển nhượng dự án) như sau:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Tên dự án	Vốn đầu tư đến thời điểm phát hành		Vốn đầu tư sau thời điểm phát hành		Tổng cộng
		Vốn đã đầu tư đến 30/06/2016 (*)	Vốn đầu tư thêm	Dự kiến từ phát hành CP	Vốn huy động dự kiến (khách hàng và vay)	
1	Dự án Opal Riverside. Hiệp Bình Chánh. Thủ Đức. diện tích 20.096.5 m ²	198.151.908.303	1.084.805.574	472.055.700.000	168.707.586.123	840.000.000.000
2	Dự án Luxcity. Huỳnh Tấn Phát. phường Bình Thuận. quận 7. diện tích 7.480.6 m ²	135.000.000.000	65.000.000.000	350.000.000.000	160.000.000.000	710.000.000.000
3	Dự án Opal Garden. Hiệp Bình Chánh. Thủ Đức. diện tích 8.250m ²	46.497.132.971	13.502.867.029	350.000.000.000	140.000.000.000	550.000.000.000
TỔNG CỘNG		379.649.041.274	79.587.672.603	1.172.055.700.000	468.707.586.123	2.100.000.000.000

(*) Ghi chú:

- Vốn đã đầu tư cho Dự án Opal Riverside đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán DFK Việt Nam.

- Vốn đã đầu tư cho Dự án Luxcity là tiền DXG đã chuyển cho Công ty cổ phần Thế kỷ 21 theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án đã được công chứng ngày 22/07/2015.
- Vốn đã đầu tư cho Dự án Opal Garden là tiền DXG đã chuyển cho Công ty cổ phần Đầu tư Bivi theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án đã được công chứng ngày 04/07/2016.

Số tiền huy động từ đợt phát hành dự kiến sẽ được Công ty sử dụng giai đoạn cuối năm 2016 - 2018.

Tổng quan tình hình triển khai các Dự án như sau:

- **Dự án Luxcity:** Dự án này Đất Xanh là chủ đầu tư. Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chấp thuận đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Giấy phép xây dựng.
- **Dự án Opal Riverside:** Dự án này Đất Xanh là chủ đầu tư trên cơ sở chấp thuận chuyển nhượng dự án của UBND Tp.HCM. Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Giấy phép xây dựng.
- **Dự án Opal Garden:** Dự án này Đất Xanh là chủ đầu tư trên cơ sở Quyết định số 3382/QĐ-UBND ngày 02/07/2016 của Ủy Ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận cho chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu căn hộ tại đường số 20, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức từ Công ty cổ phần Đầu tư Bivi sang cho Đất Xanh. Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy phép xây dựng.

Với các chính sách nới lỏng cho vay đối với lĩnh vực Bất động sản trong thời gian qua, ngành kinh doanh Bất động sản có cơ hội rất lớn để phát triển các dự án đầu tư trong những năm tới. Do vậy, phương án sử dụng vốn trên được đánh giá là cần thiết và khả thi đối với DXG. Trong thời gian triển khai đầu tư, các chi phí ước lượng về xây dựng, nhân viên ... có thể chịu tác động tiêu cực từ biến động giá của thị trường vật liệu xây dựng. Mặt khác, dự án chưa thể tạo ra doanh thu ngay và cũng như sản phẩm mới cũng cần thời gian để thị trường chấp nhận nên việc quản lý dòng tiền sẽ trở nên khó khăn. Tuy nhiên, với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực Bất động sản và Xây dựng, cùng đội ngũ môi giới - bán hàng chuyên nghiệp, DXG tự tin có thể kiểm soát tốt các rủi ro này. DXG đã tiến hành phân công trách nhiệm, xây dựng quy trình triển khai để có sự kết hợp chặt chẽ giữa các bộ phận nhằm thúc đẩy quá trình hoàn thành dự án trong thời gian sớm nhất.

1.7. Rủi ro pha loãng EPS và pha loãng giá cổ phiếu

1.7.1. Rủi ro pha loãng EPS

Công ty thực hiện việc phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 1.172.635.700.000 đồng lên 2.530.499.750.000 đồng. Trong trường hợp phát hành thành công thì số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty sẽ là 252.991.975 cổ phiếu (Công ty có 58.000 cổ phiếu quỹ). Sau khi lượng cổ phiếu mới phát hành chính thức được lưu hành, sẽ có sự pha loãng EPS, cụ thể

như sau:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - cổ tức của cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ}}$$

- EPS dự kiến năm 2016 trong trường hợp không phát hành thêm cổ phiếu:

$$\text{EPS} = \frac{506.000.000.000^{(1)} - 0}{117.205.570} = 4.317 \text{ đồng}$$

- EPS dự kiến năm 2016 khi 135.786.405 cổ phiếu được phân phối: Do thời điểm phát hành vào khoảng quý 3/2016, nên EPS dự kiến năm 2016 được tính theo số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm như sau:

$$\text{EPS} = \frac{506.000.000.000^{(1)} - 0}{162.134.372^{(2)}} = 3.121 \text{ đồng}$$

(1) Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2016 của Công ty.

(2) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2016.

Như vậy, so với không phát hành thêm cổ phiếu, thu nhập trên mỗi cổ phiếu DXG (tính trên số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2016) sau khi Công ty phát hành tăng vốn điều lệ giảm 1.196 đồng.

Do các dự án trong giai đoạn đầu triển khai nên chưa mang lại nguồn thu ngay làm tác động đến kết quả kinh doanh, tác động đến EPS năm 2016. Tuy nhiên, Công ty cần đầu tư để phát triển, nguồn thu sẽ tăng mạnh vào các năm sau, từ đó làm cải thiện EPS.

1.7.2. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu:

Công ty thực hiện phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua, trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty với tổng số lượng 135.786.405 cổ phần. Phần vốn điều lệ tăng thêm tương ứng với tỷ lệ 116% vốn điều lệ trước khi thực hiện đợt phát hành, trong đó tỷ lệ phát hành thêm với giá phát hành bằng mệnh giá là 1:1 và trả cổ tức là 20:3. Vì vậy, với phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng như trên sẽ dẫn tới việc pha loãng cổ phiếu và ảnh hưởng đến tỷ lệ sở hữu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu giảm xuống nếu cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua.

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh đã được niêm yết trên Sở

Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là DXG. Vì vậy, tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phần phát hành thêm và nhận cổ tức bằng cổ phiếu, giá tham chiếu của DXG sẽ được điều chỉnh kỹ thuật, công thức tính như sau:

$$\begin{aligned}
 Ppl &= \frac{Pt + Pr1 \cdot I1 + Pr2 \cdot I2 + Pr3 \cdot I3}{1 + I1 + I2 + I3} \\
 &= \frac{16.000 + 10.000 \cdot 100\% + 0 \cdot 15\% + 0 \cdot 0.8532\%}{1 + 100\% + 15\% + 0.8532\%} = \frac{12.045,22}{1,158532} = 10.397,22 \text{ đồng/cổ phần}
 \end{aligned}$$

Trong đó:

- Ppl: là giá cổ phiếu pha loãng;
- Pt: 16.000 đồng/cổ phần (Giá giả định ngày chốt danh sách để thực hiện quyền);
- Pr1: 10.000 đồng/cổ phần (Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu);
- Pr2: 0 đồng/cổ phần (Giá phát hành cổ phiếu để trả cổ tức);
- Pr3: 0 đồng/cổ phần (Giá phát hành cho người lao động);
- I1: 100% (Tỷ lệ tăng vốn trong trường hợp thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm đối với cổ đông hiện hữu).
- I2: 15% (Tỷ lệ tăng vốn trong trường hợp trả cổ tức bằng cổ phiếu)
- I3: 0.8532% (Tỷ lệ tăng vốn đối với việc phát hành cổ phiếu cho người lao động trong công ty, tỷ lệ tăng vốn này được tính = 1.000.000 cổ phần phát hành thêm cho người lao động trong công ty/117.205.570 cổ phần đang lưu hành).

Như vậy, giá cổ phiếu sau khi phát hành được điều chỉnh và làm tròn là 12.000 đồng/cổ phiếu, giảm 4.000 đồng/cổ phiếu so với giá cổ phiếu thị trường DXG trước ngày phát hành.

1.8. Rủi ro quản trị công ty

Nhằm tăng cường công tác quản trị tại Tập đoàn, Hội đồng quản trị DXG 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 Tập đoàn trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông.

1.9. Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra thì sẽ tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty. Đó là những hiện tượng thiên tai (hạn hán, bão lụt, động đất v.v...), chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn.

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

1. Tổ chức phát hành

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Trương Minh Chánh	Kế toán trưởng
Bà Trần Thị Thùy Trang	Trưởng Ban Kiểm soát

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

2. Tổ chức tư vấn

Ông Phạm Ngọc Bích	Giám Đốc Điều hành
---------------------------	--------------------

Theo Giấy ủy quyền số 02-2016/GUQ-HSC ngày 18/01/2016 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ xin đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng Tư vấn phát hành với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh. 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 cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty, DXG:	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
Tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
HSC:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Tp. HCM
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT:	Hội đồng quản trị
CBCNV:	Cán bộ công nhân viên
UBCKNN:	Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước
SGDCK:	Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM
BHXH:	Bảo hiểm xã hội
CNĐKKD:	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
BCTC:	Báo cáo tài chính
SXKD:	Sản xuất kinh doanh
TGD:	Tổng Giám đốc
PTGD:	Phó Tổng Giám đốc
QLCL:	Quản lý chất lượng
EPS:	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu
HCNS:	Hành chính nhân sự
KH - KD:	Kế hoạch - kinh doanh
DTT:	Doanh thu thuần
TSLĐ:	Tài sản lưu động
TSCĐ:	Tài sản cố định

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

1. Lịch sử hình thành và phát triển

1.1. Tóm tắt quá trình hình thành - phát triển và những thành tích đã đạt được

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh tiền thân là Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh được thành lập vào năm 2003 với vốn điều lệ ban đầu là 800.000.000 đồng. Vốn điều lệ hiện nay là 1.172.635.700.000 đồng.

- Năm 2003: 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 chuyên về môi giới các dự án bất động sản.
- Năm 2006: Tháng 1/2006, thành lập Chi nhánh Đất Xanh Mỹ Phước, Bình Dương. Giới thiệu phương thức bán hàng mới “Phương thức bán hàng tập trung” và được thị trường áp dụng cho đến ngày nay. 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. Với chiến lược đột phá, Đất Xanh dần chiếm lĩnh toàn bộ thị trường bất động sản Bình Dương.
- Năm 2007
 - Để đáp ứng yêu cầu phát triển, Công ty đã chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303104343 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 10/11/2015.
 - Đất Xanh chính thức mở rộng hoạt động sang lĩnh vực đầu tư với hàng loạt dự án qui 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 Thung Lũng Xanh, The Morning Star Plaza... được khách hàng đón nhận nồng nhiệt bởi uy tín và chất lượng của sản phẩm.
 - Tháng 5/2007, 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...
 - Tháng 11/2007, chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.
- Năm 2009
 - Tháng 07/2009, Công ty trở thành công ty đại chúng theo Công văn số 1459/UBCK-QLPH ngày 20/07/2009 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
 - Tháng 12/2009, khởi công dự án Phú Gia Hưng Apartment tại Quận Gò Vấp.
 - 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.

- Năm 2010
 - Tháng 1/2010, thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á.
 - Tháng 1/2010, thành lập công ty Cổ phần Đất Xanh Hoàn Cầu.
 - Tháng 4/2010, thành lập công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Nai.
 - Tháng 4/2010, hoàn thiện và bàn giao căn hộ Sunview Apartment 1 – 2 cho khách hàng sớm hơn dự kiến, mang lại lòng tin cho khách hàng khi đến với Đất Xanh.
 - Tháng 7/2010, thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Bình Dương.
 - Tháng 7/2010, thành lập Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Bắc.
 - Tháng 7/2010, chính thức mở bán dự án Phú Gia Hưng Apartment trên toàn hệ thống.
 - Tháng 11/2010, thành lập Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền.
 - Tháng 11/2010, Đất Xanh khởi công xây dựng Khu đô thị Thương mại - Dịch vụ - Du lịch Suối Sơn (The Viva City) với quy mô 117 ha tại Đồng Nai.
 - Thâm nhập thị trường Long An, Bình Thuận.
 - Mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực Xây dựng, Tài chính.
 - Triển khai kế hoạch đầu tư mạnh mẽ để phát triển toàn diện về nguồn nhân lực, cơ sở vật chất, tài chính...
 - Tiên phong ứng dụng công nghệ trong quản lý, kinh doanh bất động sản. Mọi hoạt động của Công ty đều được tin học hóa bằng các phần mềm hiện đại cho phép tối ưu hoá quy trình hoạt động doanh nghiệp theo tiêu chuẩn quốc tế, tạo điều kiện thuận lợi trong giao dịch, tiết kiệm thời gian và chi phí cho khách hàng.
 - Trở thành công ty bất động sản có hệ thống phân phối mạnh nhất Việt Nam với gần 20 chi nhánh, công ty thành viên, công ty liên kết, công ty liên doanh hoạt động trên khắp cả nước.
- Năm 2011
 - Tháng 3/2011, thành lập Tổng Công ty Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.
 - Tháng 4/2011, thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung.
 - Tái cơ cấu Đất Xanh lên mô hình Tập đoàn Đất Xanh (Dat Xanh Group - DXG).
- Năm 2014
 - Ngày 20/12/2014: Tập đoàn Đất Xanh được nhận giải thưởng "Doanh nghiệp pháp triển bền vững 2014".
 - Tháng 12/2014: Tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1.007 tỷ đồng.

- Năm 2015
 - Ngày 22/05/2015: Tập đoàn Đất Xanh được chứng nhận đạt giải "Top 10 nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam".
 - Ngày 11/05/2015: Tập đoàn Đất Xanh được nhận chứng đạt danh hiệu "Thương hiệu nổi tiếng trong hội nhập kinh tế Châu Á - Thái Bình Dương" - 2015.
 - Ngày 25/01/2015: Tập đoàn Đất Xanh được nhận chứng nhận đạt tiêu chuẩn chương trình "Đánh giá năng lực hoạt động doanh nghiệp 2014".

Với những nỗ lực không ngừng trong quá trình vươn tới một tập đoàn hùng mạnh nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của thị trường cũng như những đóng góp thiết thực của công ty cho xã hội, Đất Xanh đã được cộng đồng ghi nhận và trao tặng những danh hiệu:

- Năm 2009
 - “Giải bán hàng sàn giao dịch bất động sản tiêu biểu năm 2009” của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam.
 - “Giải vàng sàn giao dịch Bất động sản tiêu biểu năm 2009” của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam.
- Năm 2008
 - “Giải thưởng Thương hiệu uy tín chất lượng 2008” - Mạng doanh nghiệp Việt Nam 2007.
 - “Doanh nghiệp Việt Nam uy tín - Chất lượng 2007” - Mạng doanh nghiệp Việt Nam bình chọn.
 - “Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng – Bất Động Sản” - VietBuild 2007.
 - “Cúp vàng Sản phẩm Thương hiệu Việt Hội nhập WTO 2007 Thương hiệu Địa ốc Đất Xanh” - Thương hiệu Việt.
 - “Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng – Bất Động Sản” - VietBuild 2007.
- Năm 2010
 - “Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng – Bất Động Sản” – 2010.
 - “Giải Sao vàng đất Việt – 2010” của Hội doanh nhân trẻ Việt Nam.
 - Bằng khen của Chủ tịch UBND TPHCM năm 2010.
- Năm 2011
 - “Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng – Bất Động Sản” – 2011.
 - “Giải Sao vàng đất Việt – 2011” của Hội doanh nhân trẻ Việt Nam.
 - Giải thưởng Gian hàng đẹp, Quy mô, ấn tượng Vietbuild 2011.

- Danh hiệu Doanh nghiệp Sài Gòn tiêu biểu 2011 do UBND TP.HCM trao tặng.
- Năm 2012
 - “Giải thưởng Thương hiệu uy tín chất lượng 2012” - Mạng doanh nghiệp Việt Nam.
 - Doanh nhân trẻ xuất sắc TP.HCM 2012.
 - Doanh nhân trẻ tài năng của giải thưởng Top 100 Phong cách Doanh nhân 2012.
- Năm 2013
 - “Giải Sao vàng đất Việt – 2013” của Hội doanh nhân trẻ Việt Nam.
 - Bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 2013.
 - Bằng khen của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam 2013.
- Năm 2014
 - Bằng khen Thủ tướng chính phủ vì “Đã có thành tích trong hoạt động sản xuất kinh doanh và tham gia công tác từ thiện xã hội, góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ Quốc”.
 - Tập đoàn Đất Xanh được nhận giải thưởng "Doanh nghiệp phát triển bền vững 2014".
 - Tập đoàn Đất Xanh được vinh danh Top 50 doanh nghiệp niêm yết tốt nhất Việt Nam, Top 1 doanh nghiệp BĐS phía nam niêm yết tốt nhất Việt Nam.
 - Dự án "Sunview Town" của Tập đoàn Đất Xanh được bình chọn "Top 3 khu căn hộ tốt nhất Việt Nam" (theo công bố giải thưởng South East Asia Property Awards 2014) do tạp chí Property Report – tạp chí bất động sản hàng đầu Châu Á bình chọn.
 - Chủ tịch HĐQT, kiêm TGĐ Tập đoàn Đất Xanh được vinh danh Top 10 Sao Đỏ Việt Nam năm 2014.
 - Chủ tịch HĐQT, kiêm TGĐ Tập đoàn Đất Xanh cùng đoàn Văn phòng Trung Ương Hội Doanh Nhân Trẻ Việt Nam gặp Chủ tịch Nước Trương Tấn Sang về Đại Hội và Giải Thưởng Sao Đỏ - 100 doanh nhân trẻ tiêu biểu năm 2014.
 - Đất Xanh xếp Top 100 trong bảng xếp hạng Fast 500 – doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam.
- Năm 2015
 - Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt năm 2015.
 - Top 50 Doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam.
 - Chứng nhận "Top 10 nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam".
 - Chứng nhận "Thương hiệu nổi tiếng trong hội nhập kinh tế Châu Á - Thái Bình Dương" – 2015.

- Chứng nhận "Đánh giá năng lực hoạt động doanh nghiệp 2014".

1.2. Giới thiệu chung về Công ty

Tên tiếng Việt: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

Tên tiếng Anh: Dat Xanh Real Estate Service & Constructions Corporation

Tên viết tắt: Đất Xanh

Mã chứng khoán: DXG

Logo chính thức: 

Vốn điều lệ: 1.172.635.700.000 đồng (*Một nghìn một trăm bảy mươi hai tỷ sáu trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng*)

Trụ sở chính: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 6252 5252 Fax: (84-8) 6285 3896

Email: info@datxanh.com.vn Website: www.datxanh.com.vn

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343, đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 10/11/2015.

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 sàn giao dịch bất động sản...

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
	(Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có trách nhiệm thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Pháp luật có liên quan)
2394	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao (Không hoạt động tại trụ sở)
2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (Không hoạt động tại trụ sở)
2396	Cát tạo dáng và hoàn thiện đá (Không hoạt động tại trụ sở)

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
2410	Sản xuất sắt, thép, gang (Không hoạt động tại trụ sở)
810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở)
1811	In ấn (Trừ in trên sản phẩm dệt, may, đan và in tráng bao bì kim loại)
1812	Dịch vụ liên quan đến in
1820	Sao chép bản ghi các loại
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày -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 TPHCM).
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
4752	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh
4759	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh
3100	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế (Không hoạt động tại trụ sở)
4100	Xây dựng nhà các loại
4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác -Chi tiết: Xây dựng dân dụng, công nghiệp. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng

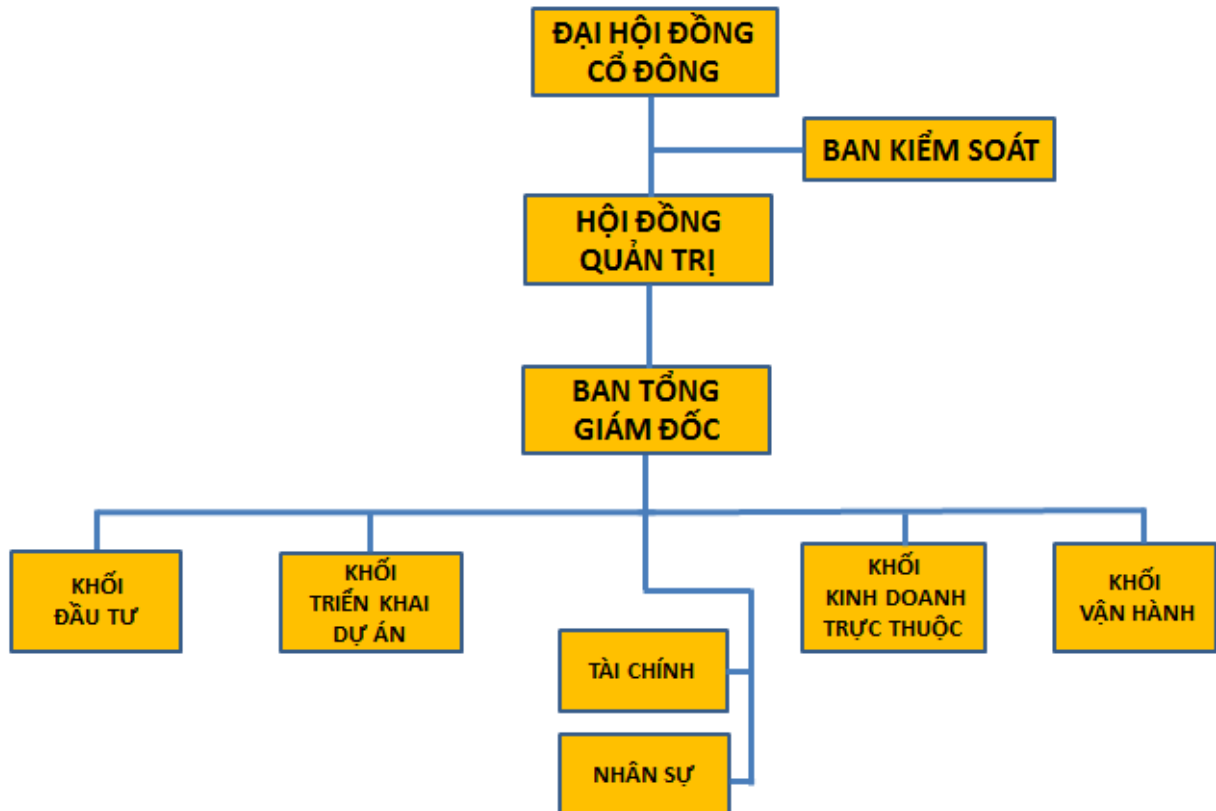
Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
	khác
4311	Phá dỡ
	-Chi tiết: San lấp mặt bằng.
4321	Lắp đặt hệ thống điện
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
	-Chi tiết: Sửa chữa nhà. Hoàn thiện công trình xây dựng
8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
8532	Giáo dục nghề nghiệp
	-Chi tiết: Dạy nghề.
8541	Đào tạo cao đẳng
	(Không hoạt động tại trụ sở)
8542	Đào tạo đại học và sau đại học
	(Không hoạt động tại trụ sở)
8559	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu
	-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
8560	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục
9311	Hoạt động của các cơ sở thể thao
	-Chi tiết: Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
	-Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
6810 (Ngành Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
	-Chi tiết: Kinh doanh nhà, dịch vụ nhà đất. Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
	-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
7020	Hoạt động tư vấn quản lý
	(trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
	-Chi tiết: Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
7310	Quảng cáo
7320	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận
7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng
	-Chi tiết: Trang trí nội thất
7420	Hoạt động nhiếp ảnh
7912	Điều hành tua du lịch
8121	Vệ sinh chung nhà cửa
8129	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác
8130	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
8211	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp

2. Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh và các công ty con/ liên kết được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

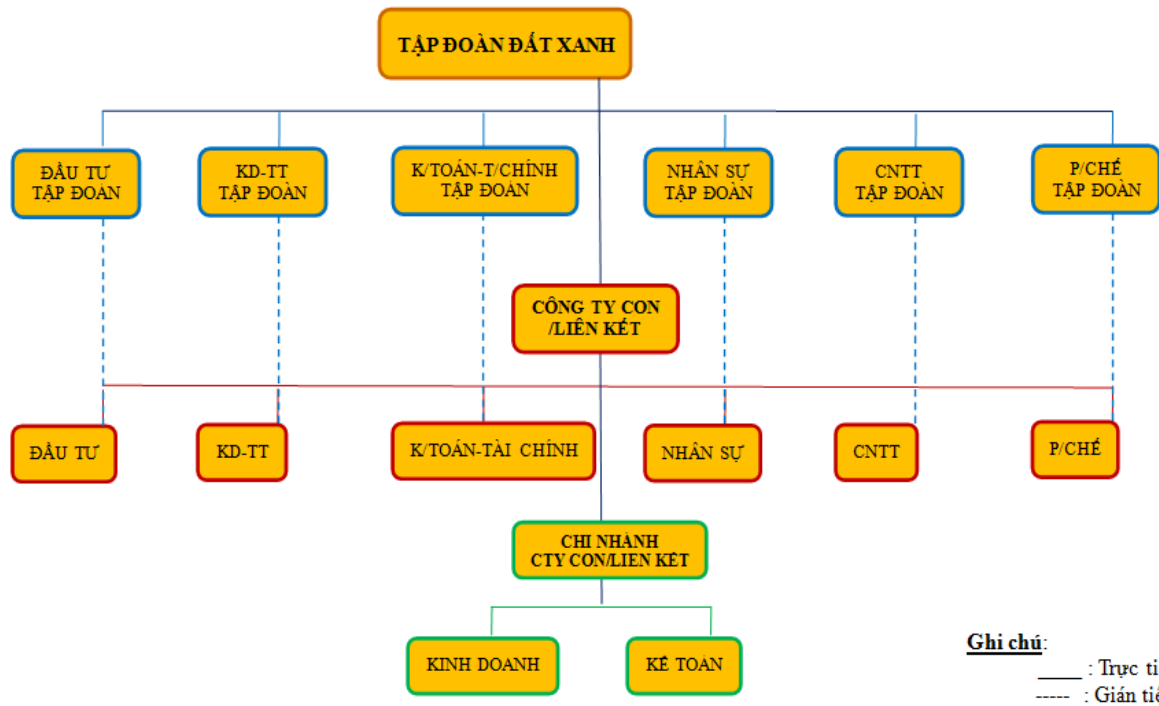
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY



3. Cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc 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 ngày 26/11/2014. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CÔNG TY



4. Cơ cấu vốn cổ phần; Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần (có quyền biểu quyết) của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan

4.1. Cơ cấu vốn cổ phần

Cơ cấu cổ đông đến thời điểm 20/06/2016

Chỉ tiêu	Số lượng cổ đồng	Số lượng cổ phần sở hữu (cổ phần)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Cổ đông trong nước	3.625	71.133.262	711.332.620.000	60,66%
- Tổ chức	55	34.107.349	341.073.490.000	29,09%
- Cá nhân	3.570	37.025.913	370.259.130.000	31,57%
Cổ đông nước ngoài	145	46.130.308	461.303.080.000	39,34%
- Tổ chức	53	44.864.009	448.640.090.000	38,26%
- Cá nhân	92	1.266.299	12.662.990.000	1,08%
Tổng cộng	3.770	117.263.570	1.172.635.700.000	100,00%

Nguồn: DXG

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty

Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của DXG đến 20/06/2016

TT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/ĐKKD	Số cổ phần	Tỷ lệ %
1	AMERSHAM INDUSTRIES LIMITED	1501 Cao Ốc Mê Linh Point, 2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, Tp HCM, Việt Nam	C00059	7.615.000	6,50%
2	CTCP Đầu tư BBC	Tầng 19 Khu A, tòa nhà Indochina Park Tower, số 4 Nguyễn Đình Chiểu P.Đa Kao Q.1 TP.HCM	0312382989	7.370.000	6,29%
3	VIETNAM HOLDING LIMITED	Collas Crill Corporate Services Limited, Willow House, Cricket Square, PO Box 709, Grand Cayman KY1 - 1107, Cayman Islands	CS1077	6.702.605	5,72%
4	Lương Trí Thìn	27 Đinh Bộ Lĩnh P.24 Q.Bình Thạnh TP.HCM	024789689	6.691.700	5,71%
5	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư NAV	63 Phạm Ngọc Thạch P.6 Q.3 TP.HCM	0312395829	6.645.899	5,67%

Nguồn: DXG

4.3. Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303104343 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 10/11/2015, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 20/06/2016

TT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND /ĐKKD	Số cổ phần	Tỷ lệ %
1	Lương Trí Thìn	27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	024789689	6.691.700	5,71

TT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND /ĐKKD	Số cổ phần	Tỷ lệ %
2	Lương Trí Tú	16.1 lô C Cao ốc Đất Phương Nam, P12, Bình Thạnh, TP.HCM	025269423	776.820	0,66
3	Trần Văn Ánh			-	-
Tổng cộng				7.468.520	6,37

Nguồn: DXG

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh được thành lập (chuyển từ hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn sang công ty cổ phần) vào năm 2003, đến nay đã hơn 03 năm nên cổ phiếu của cổ đông sáng lập Công ty không còn bị hạn chế chuyển nhượng.

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty tổ chức phát hành giữ quyền kiểm soát, chi phối và những công ty giữ quyền kiểm soát, chi phối với tổ chức phát hành

5.1. Công ty con của tổ chức phát hành

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn thực góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	27 Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	235.740.000.000	99,89%
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Lầu 1, 11 Lô C1, Quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	99.839.000.000	100%
3	CTCP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	114 Nguyễn Cửu Vân, phường 17, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	17.850.000.000	51,00%
4	Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ	11 lô C1, Quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	3.060.000.000	51,00%
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Tầng 18, Tòa nhà Center Building, dự án Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân, Hà Nội	40.209.100.000	51,00%

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn thực góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
6	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	422 Đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Đà Nẵng	38.500.000.000	55,00%
7	Công ty Cổ phần Địa ốc Đồng bằng Sông Cửu Long	Số 1 Cây Keo, P.Tam Phú, Q.Thủ Đức, Tp.HCM	2.700.000.000	75%
8	Công ty Cổ phần Xây dựng ECI	27 Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	31.914.675.000	89,26%
9	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định	27 Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	70.000.000.000	99,99%
10	Công ty Cổ phần Địa ốc Tâm Thông	27 Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	152.000.000.000	98,75%
11	Công ty Cổ phần In Nông nghiệp	27 Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	71.985.600.000	99,98%

5.2. Công ty liên kết, liên doanh với tổ chức phát hành

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn thực góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền (*)	Số 104/4 ấp Hòa Bình, Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	311.516.210.000	41,50%
2	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Queen Land (**)	Tầng 2, Tower 1, Khu đô thị Times City, 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	1.020.000.000	36%

(*) Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền bao gồm:

- Công ty mẹ sở hữu trực tiếp 16,2%;
- Công ty mẹ sở hữu gián tiếp 16% thông qua Công ty TNHH Xây Dựng TM DV Hà Thuận Hùng;

- Công ty mẹ sở hữu gián tiếp 9,3% thông qua Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát.

(**) Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần TM và DV Bất động sản Queen Land là sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc

5.3. Công ty mẹ của tổ chức phát hành:

Không

5.4. Những Công ty nắm giữ quyền kiểm soát, chi phối với tổ chức phát hành:

Không

6. Quá trình tăng vốn điều lệ

Thời điểm	Vốn điều lệ	Mức tăng vốn	Hình thức tăng vốn
2003	800.000.000		Thành lập Công ty TNHH
11/2007	15.000.000.000	14.200.000.000	Chuyển đổi từ Công ty TNHH sang CTCP
01/2008	80.000.000.000	65.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho các cổ đông hiện hữu và một số cổ đông khác
08/2010	160.000.000.000	80.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng (Giấy chứng nhận số 588/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 18/06/2010)
11/2011	320.000.000.000	160.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng (Giấy chứng nhận chào bán số 82/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 16/08/2011)
12/2012	420.000.000.000	100.000.000.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ (Công văn chấp thuận số 3530/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 24/09/2012)
5/2013	524.996.810.000	104.996.810.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (Theo thông báo số 1253/UBCK-QLPH của UBCKNN ngày 09/04/2013)

Thời điểm	Vốn điều lệ	Mức tăng vốn	Hình thức tăng vốn
9/2013	527.996.810.000	3.000.000.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) (Công văn số 5133/UBCK-QLPH ngày 22/08/2013 của UBCKNN)
02/2014	750.000.000.000	222.003.190.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng và Chào bán cổ phiếu riêng lẻ (Giấy chứng nhận chào bán số 64/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 22/11/2013)
12/2014	1.007.000.000.000	257.000.000.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ (Theo Công văn số 6593/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 27/11/2014)
02/2015	1.059.454.690.000	52.454.690.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (Theo Công văn số 471/UBCK-QLPH của UBCKNN ngày 30/01/2015)
03/2015	1.062.454.690.000	3.000.000.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) (Theo Công văn số 1238/UBCK-QLPH ngày 20/03/2015 của UBCKNN)
06/2015	1.168.635.700.000	106.181.010.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (Theo Công văn số 3040/UBCK-QLPH của UBCKNN ngày 09/06/2015)
09/2015	1.172.635.700.000	4.000.000.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) (Theo Công văn số 5721/UBCK-QLPH ngày 09/09/2015 của UBCKNN)

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty

Sản phẩm chủ yếu của Công ty là kinh doanh Đất dự án, Căn hộ, Dịch vụ môi giới Bất động sản và Hoạt động xây dựng.

Cơ cấu doanh thu các mảng hoạt động

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		% +/- so với 2014	6 tháng năm 2016	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng
Dịch vụ, môi giới BĐS	307.225	60,69%	752.945	53,99%	145%	244.845	22,53%
Xây dựng	44.457	8,78%	153.350	11,00%	245%	67.986	6,25%
Kinh doanh BĐS	170.997	33,78%	490.668	35,19%	187%	774.399	71,25%
Các khoản giảm trừ	(16.498)	-3,26%	(2.458)	-0,18%	-85%	(325)	(0,03%)
Doanh thu thuần	506.181	100,00%	1.394.505	100,00%	175%	1.086.905	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2014, 2015 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2016

Cơ cấu lợi nhuận gộp và tỷ trọng so với doanh thu thuần của các mảng hoạt động

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		% +/- so với 2014	6 tháng năm 2016	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng
Dịch vụ, môi giới BĐS	233.340	75,95%	543.712	72,21%	133%	157.131	64,18%
Xây dựng	4.751	10,69%	7.830	5,11%	65%	6.996	10,29%
Kinh doanh BĐS	80.223	46,91%	110.161	22,45%	37%	180.842	23,35%
Lợi nhuận gộp	301.816	59,63%	659.245	47,27%	118%	344.969	31,74%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2014, 2015 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2016

Ghi chú: Lợi nhuận gộp chưa bao gồm các khoản giảm trừ doanh thu: năm 2014 là 301.816 tỷ đồng, năm 2015 là 659.245 tỷ đồng và 6 tháng năm 2016 là 344.969 tỷ đồng.

7.2. Các dự án đã và đang triển khai thực hiện
a. Dự án đã thực hiện

SUNVIEW APARTMENT 1 - 2

- **Vị trí:** Đường Cây keo, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, Tp HCM
- **Diện tích đất dự án:** 16.002 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 43.332 m²
- **Quy mô công trình:** 448 căn hộ
- **Tổng mức đầu tư:** 450 tỷ đồng
- **Tiến độ:** hoàn thành năm 2010



PHU GIA HUNG APARTMENT

- **Vị trí:** Phường 15, quận Gò Vấp, Tp HCM
- **Diện tích đất dự án:** 3.728 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 23.722 m²
- **Quy mô công trình:** 234 căn hộ
- **Tổng mức đầu tư:** 350 tỷ đồng
- **Tiến độ:** hoàn thành năm 2012



OLD HILL

- **Vị trí:** Trảng Bom – Đồng Nai
- **Diện tích đất dự án:** 270.524 m²
- **Quy mô công trình:** 1.264 nền
- **Tổng mức đầu tư:** 292 tỷ đồng
- **Tiến độ:** hoàn thành năm 2015



b. Dự án đang thực hiện
DỰ ÁN SUNVIEW TOWN

- **Vị trí:** Đường Gò Dưa, phường Tam Bình, Thủ Đức, Tp HCM
- **Diện tích đất dự án:** 36.697 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 149.036 m²
- **Quy mô công trình:** 1.603 căn hộ và 36 căn shophouse
- **Tổng mức đầu tư:** 1.250 tỷ đồng
- **Tiến độ:** dự kiến hoàn thành Q1/2016


LUXCITY

- **Vị trí:** Huỳnh Tấn Phát, phường Bình Thuận, quận 7
- **Diện tích đất dự án:** 7.481 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 56.876 m²
- **Quy mô công trình:** 432 căn + 7000 m² sàn văn phòng
- **Tổng mức đầu tư:** 564,9 tỷ đồng
- **Tiến độ:** dự kiến hoàn thành Q1/2017


OPAL RIVERSIDE

- **Vị trí:** Phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Tp HCM
- **Diện tích đất dự án:** 14.042 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 68.513 m²
- **Quy mô công trình:** 626 căn hộ
- **Tổng mức đầu tư:** 859 tỷ đồng
- **Tiến độ:** dự kiến hoàn thành Q4/2017



c. Một số dự án hợp tác đầu tư và phân phối độc quyền điển hình

4S RIVERSIDE LINH ĐÔNG - www.4slingdongriverside.com

- **Vị trí:** Phường Linh Đông, Quận Thủ Đức, TP. HCM
- **Diện tích đất dự án:** 33.400 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 116.924 m²
- **Quy mô công trình:** 1.116 căn
- **Tổng mức đầu tư:** 889 tỷ đồng
- **Tiến độ:** Dự kiến hoàn thành Q1/2015



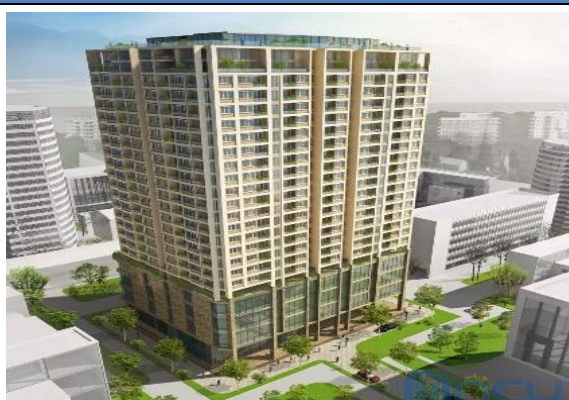
GOLDEN WEST LÊ VĂN THIÊM

- **Vị trí:** Lê Văn Thiêm, Q. Thanh Xuân, Hà Nội
- **Diện tích đất dự án:** 8.232 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 86.972 m²
- **Quy mô công trình:** 816 căn
- **Tổng mức đầu tư:** 400 tỷ đồng
- **Tiến độ:** Dự kiến hoàn thành Q3/2015



MỸ SƠN TOWER

- **Vị trí:** 62 Nguyễn Huy Tưởng, Q. Thanh Xuân, Hà Nội
- **Diện tích đất dự án:** 5.039 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 46.000 m²
- **Quy mô công trình:** 350 căn
- **Tổng mức đầu tư:** 535 tỷ đồng
- **Tiến độ:** Dự kiến hoàn thành Q3/2016



DỰ ÁN HOÀNG VĂN THỤ

- **Vị trí:** phường Hoàng Văn Thụ, Q. Hoàng Mai, Hà Nội
- **Diện tích đất dự án:** 21.023 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 162.159 m²
- **Quy mô công trình:** 1.350 căn
- **Tổng mức đầu tư:** 432 tỷ đồng
- **Tiến độ:** Dự kiến hoàn thành Q1/2018


TOPAZ CITY

- **Vị trí:** 232 Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, TP. HCM
- **Diện tích đất dự án:** 20.434,6 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 75,589 m²
- **Quy mô công trình:** 1.030 căn
- **Tổng mức đầu tư:** 1.147 tỷ đồng
- **Tiến độ:** dự kiến hoàn thành Q3/2016


FULL HOUSE

- **Vị trí:** đường số 7, P. Bình Trị Đông B, Q. Bình Tân
- **Diện tích đất dự án:** 3.275,47 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 21.053 m²
- **Quy mô công trình:** 192 căn
- **Tổng mức đầu tư:** 160 tỷ đồng
- **Tiến độ:** dự kiến hoàn thành Q2/2016



SAIGONRES PLAZA

- **Vị trí:** Nguyễn Xí, phường 26, Bình Thạnh, TP HCM
- **Diện tích đất dự án:** 11.466 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 78.422 m²
- **Quy mô công trình:** 749 căn
- **Tổng mức đầu tư:** 463 tỷ đồng
- **Tiến độ:** Dự kiến hoàn thành Q1/2017


ĐẠT GIA RESIDENCE

- **Vị trí:** Cây Keo, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Tp. HCM
- **Diện tích đất dự án:** 27.823 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 47.700 m²
- **Quy mô công trình:** 646 căn (Block A3)
- **Tổng mức đầu tư:** 503,7 tỷ đồng
- **Tiến độ:** Dự kiến hoàn thành Q2/2017


SIRI (FIVE STAR KIM GIANG)

- **Vị trí:** Số 2 Kim Giang, Q. Thanh Xuân, Hà Nội
- **Diện tích đất dự án:** 33.400 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 21.079 m²
- **Quy mô công trình:** 256 căn (block B)
- **Tổng mức đầu tư:** 400 tỷ đồng
- **Tiến độ:** Dự kiến hoàn thành Q2/2017



d. Các dự án sắp triển khai

OPAL TOWER	
<ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: Phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Tp HCM • Diện tích đất dự án: 4.668 m² • Tổng diện tích sàn xây dựng: 34.965 m² • Quy mô công trình: 260 căn hộ • Tổng mức đầu tư: 454,5 tỷ đồng • Thời gian dự kiến triển khai: Q3/2016 	
ZEN PLAZA	
<ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: QL 13, phường Hiệp Bình Phước, Thủ Đức, TP HCM • Diện tích đất dự án: 13.289 m² • Tổng diện tích sàn xây dựng: 49.838 m² • Quy mô công trình: 517 căn hộ • Tổng mức đầu tư: 570,4 tỷ đồng • Thời gian dự kiến triển khai: Q4/2016 	
POLARIS RIVERVIEW	
<ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: Phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, TPHCM • Diện tích đất dự án: 8.250 m² • Tổng diện tích sàn xây dựng: 52.023 m² • Quy mô công trình: 470 căn hộ • Tổng mức đầu tư: 473,4 tỷ đồng • Thời gian dự kiến triển khai: Q3/2016 	

THE PALM CITY

- **Vị trí:** Phường Phước Long A, Quận 9, Tp HCM
- **Diện tích đất dự án:** 73.400 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 59.824 m²
- **Quy mô công trình:** 237 nhà phố + biệt thự
- **Tổng mức đầu tư:** 777,4 tỷ đồng
- **Thời gian dự kiến triển khai:** Q3/2016



VENICE CITY

- **Vị trí:** Phường An Phú, quận 2, TP HCM
- **Diện tích đất dự án:** 67.143 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 379.668 m²
- **Quy mô công trình:** 3000 căn
- **Tổng mức đầu tư:** 5.204 tỷ đồng
- **Thời gian dự kiến triển khai:** Q3/2016



AURIS CITY

- **Vị trí:** Võ Văn Kiệt, Phường 16, quận 8, TP HCM
- **Diện tích đất dự án:** 8.823 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 52.993 m²
- **Quy mô công trình:** 540 căn
- **Tổng mức đầu tư:** 621,4 tỷ đồng
- **Thời gian dự kiến triển khai:** Q2/2016



CARA RIVERVIEW

- **Vị trí:** An Dương Vương, Phường 16, quận 8, TP HCM
- **Diện tích đất dự án:** 3.415 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 19.992 m²
- **Quy mô công trình:** 196 căn
- **Tổng mức đầu tư:** 195,3 tỷ đồng
- **Thời gian dự kiến triển khai:** Q2/2016


GREENY RIVERVIEW

- **Vị trí:** Trần Xuân Soạn, phường Tân Kiên, quận 7, TP HCM
- **Diện tích đất dự án:** 8.526 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 75.472 m²
- **Quy mô công trình:** 769 căn
- **Tổng mức đầu tư:** 863,5 tỷ đồng
- **Thời gian dự kiến triển khai:** Q3/2016


OPAL GARDEN

- **Vị trí:** Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức
- **Diện tích đất dự án:** 8.250 m²
- **Tổng diện tích sàn xây dựng:** 36.904,24m²
- **Quy mô công trình:** 346 căn
- **Tổng mức đầu tư:** 550 tỷ đồng
- **Thời gian dự kiến triển khai:** Quý 4/2016



7.3. Hoạt động Marketing

7.3.1. Hoạt động Marketing của Đất Xanh

Hoạt động Marketing gắn liền với hoạt động marketing bán hàng cho các dự án theo định hướng của Công ty và hoạt động xây dựng, phát triển thương hiệu Đất Xanh.

Định kỳ nghiên cứu, báo cáo về tình hình thị trường, nhu cầu để lãnh đạo công ty quyết định chiến lược sản phẩm, chiến lược đầu tư.

Kết hợp với nhân viên bán hàng 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 Đất Xanh.

Thực hiện và đánh giá các bước triển khai kế hoạch marketing tổng thể cho dự án, tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về các chiến dịch truyền thông và quảng bá nhằm khuếch trương hình ảnh dự án.

Chính sách của công ty là đưa ra những sản phẩm và dịch vụ có chất lượng tốt, giá cả hợp lý, đáp ứng được nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng, nhanh nhạy với những biến động của thị trường, luôn có chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng quan tâm mua và sử dụng sản phẩm và dịch vụ của công ty.

Bên cạnh đó, Marketing luôn có những chương trình tiếp thị nhằm kích cầu và khẳng định thương hiệu của công ty trên thị trường, nhất là đối với lĩnh vực phân phối và đầu tư dự án. Vì vậy, mọi nỗ lực Marketing dự án của công ty đều hướng đến các mục tiêu cụ thể như sau:

- Sản phẩm và chính sách giá cả

Đất Xanh xây dựng sản phẩm dựa trên kết quả nghiên cứu thị trường và ý kiến tư vấn thiết kế của công ty thiết kế chuyên nghiệp. Phương châm của Đất Xanh trong việc xây dựng sản phẩm là đảm bảo sản phẩm có độ tiện ích, mỹ thuật cao, đảm bảo chất lượng. Cùng với các nghiên cứu thị trường về giá cả các sản phẩm tương tự trong cùng phân khúc thị trường, Đất Xanh tiến hành xây dựng chính sách sản phẩm, giá cả sao cho chất lượng/giá cả mang tính cạnh tranh cao so với các đơn vị cùng ngành. Đất Xanh cũng áp dụng chính sách đa dạng hóa sản phẩm và chính sách giá đa dạng nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau của các nhóm khách hàng tiềm năng. Ngoài ra, Đất Xanh có ký kết các hợp đồng hợp tác với các ngân hàng thương mại nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng nếu có nhu cầu vay vốn để mua sản phẩm.

- Hoạt động xây dựng và quảng bá thương hiệu

Thương hiệu là yếu tố tiên quyết để tồn tại và phát triển. Do vậy, công ty đã và đang đầu tư xây dựng thương hiệu để giữ được vị trí của mình với mục tiêu là nhà phát triển dự án hàng đầu và nhà phân phối dự án chuyên nghiệp, hiệu quả trên thị trường:

Công ty tập trung cho việc chuyên nghiệp hóa tất cả các bộ phận, từ bộ phận marketing, quản lý

thương hiệu đến phân phối.

Các bộ phận thiết kế, nghiên cứu và phát triển cũng như bán hàng, sản xuất, tiếp thị... đều nhất quán trong chính sách xây dựng thương hiệu, phối hợp chặt chẽ để đảm bảo tính thống nhất trong thực hiện chính sách phát triển thương hiệu.

- Bảo vệ thương hiệu

Sử dụng biện pháp bảo vệ thương hiệu thông qua các hệ thống nhận dạng thương hiệu của công ty một cách nhất quán trên tất cả các tài liệu, vật phẩm quảng cáo.

Công ty còn đăng ký chống hàng giả, hàng nhái dành cho “nhãn hiệu nổi tiếng” được công chúng biết đến rộng rãi do Cục Sở hữu trí tuệ cấp.

Thương hiệu và nhãn hiệu Đất Xanh đã được đăng kí tại Cục sở hữu trí tuệ Việt Nam

Nhãn hiệu thương mại, đăng kí phát minh sáng chế và bản quyền cho các dự án của Đất Xanh như: Sunview Town (Thủ Đức), Luxcity (Quận 7), Opal Riverside (Thủ Đức)...

7.3.2. Năng lực cạnh tranh

Đất Xanh phát triển và Xây dựng một mô hình chiến lược khép kín: “Đầu tư và phát triển dự án bất động sản – Kinh doanh dịch vụ bất động sản – Xây dựng”, tạo nên lợi thế cạnh tranh và nền tảng vững chắc cho sự phát triển vượt bậc. Mô hình chiến lược khép kín này giúp Đất Xanh có thể tạo ra các sản phẩm chất lượng cao, giá bán hợp lý và dịch vụ tốt nhất trong ngành.

- Đầu tư và Phát triển dự án bất động sản

Liên tục đầu tư và phát triển các dự án bất động sản lớn trên khắp cả nước, không ngừng nỗ lực nhằm mang đến những sản phẩm chất lượng tốt nhất, giá trị cao nhất cho khách hàng. Tập trung đầu tư và phát triển các sản phẩm bất động sản dành cho người tiêu dùng thực sự, đem lại lợi ích cho cộng đồng và đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

- Kinh doanh dịch vụ bất động sản

Với đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, tận tâm, giàu kinh nghiệm sẽ đảm bảo mang đến cho khách hàng sự an tâm, hài lòng khi đến với Đất Xanh.

- Sáng tạo giải pháp: Tất cả các giải pháp mà Đất Xanh cung cấp đều được phân tích một cách chuyên sâu, hướng đến phục vụ và giải quyết những vướng mắc một cách nhanh chóng và thỏa mãn tối đa nhu cầu của khách hàng.
- Tiên phong về công nghệ: Ứng dụng công nghệ, internet trong kinh doanh tiếp thị, phù hợp với xu hướng thế giới
- Mang lại nhiều giá trị cộng thêm cho khách hàng và nhà đầu tư: Không chỉ cung cấp sản phẩm bất động sản đơn thuần mà Đất Xanh còn mang đến cho khách hàng sự an tâm, tin tưởng và tự tạo khi sở hữu sản phẩm của Đất Xanh.

- Xây dựng

Nằm trong chiến lược đưa xây dựng trở thành một trong ba trụ cột của Tập đoàn, Đất Xanh đầu tư mạnh mẽ mảng xây dựng để nhanh chóng trở thành một trong những tập đoàn xây dựng hàng đầu Việt Nam, với đội ngũ kỹ sư lành nghề, công nghệ tiên tiến nhằm đảm bảo chất lượng và tiến độ xây dựng các dự án bất động sản lớn, giá trị cao trên khắp cả nước

7.3.3. Chiến lược Marketing và truyền thông thương hiệu

Đất Xanh luôn đoàn kết, năng động sáng tạo, đón đầu cơ hội, vượt qua thử thách để tổ chức kinh doanh có hiệu quả, nâng cao giá trị thương hiệu, mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược trong và ngoài nước để cùng đạt mục tiêu chung, gắn kết với lợi ích của khách hàng, đối tác, cổ đông, người lao động và cộng đồng trong các hoạt động của Đất Xanh, đưa thương hiệu Đất Xanh ngày càng phát triển bền vững trong tương lai.

Đất Xanh cam kết với khách hàng, đối tác, cổ đông, nhà đầu tư và công chúng sẽ luôn đảm bảo được tính công bằng, công khai, minh bạch trong các hoạt động kinh doanh của mình, tạo ra những bước đột phá để nâng cao vị thế của Đất Xanh để xứng đáng với niềm tin của khách hàng, đối tác, người lao động và đáp ứng được sự kỳ vọng của cổ đông, nhà đầu tư.

Nhằm duy trì và phát huy giá trị văn hóa công ty, trong thời gian tới mọi hoạt động của Đất Xanh sẽ hướng tới hoàn thiện và nâng cao mối quan hệ ứng xử nơi công sở, thỏa mãn nhu cầu khách hàng qua cung cách phục vụ chuyên nghiệp, phong cách chuyên nghiệp trong CBCNV, từ đó gia tăng giá trị công ty Đất Xanh lên tầm cao mới, tạo được sự gắn kết bền vững giữa các thành viên trong công ty, các nhà đầu tư, cổ đông và chia sẻ, đóng góp tích cực cho cộng đồng và xã hội.

Ngoài ra, Đất Xanh cũng thường xuyên quảng bá thương hiệu qua các phương tiện thông tin đại chúng, các giải thưởng uy tín để mang thương hiệu Đất Xanh tới gần hơn nữa với từng khách hàng của công ty và làm cho thương hiệu Đất Xanh trở nên gần gũi hơn trong tâm trí khách hàng.

- Mục tiêu về doanh số: Xây dựng và áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt phù hợp với mọi nhu cầu khách hàng.
- Mục tiêu về độ nhận biết thương hiệu: Đẩy mạnh công tác nghiên cứu và phân tích để phát triển dự án, phát triển sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường và có sức cạnh tranh cao. Trở thành 1 trong TOP 10 thương hiệu bất động sản hàng đầu tại Việt Nam. Là một trong 5 công ty mà khách hàng nghĩ đến đầu tiên khi mua sản phẩm bất động sản

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

Hiện tại Công ty đang sử dụng nhân hiệu thương mại:



7.5. Các hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện

Stt	Hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
1	01/2014/HTKD/ĐXM N-DXG HĐ góp vốn thực hiện phân phối và tiếp thị độc quyền	398.460	11/2/2014	6/2014 - 11/2014	Căn hộ dự án Topaz Garden	Cty CPĐT và DV Đất Xanh Miền Nam
2	39/2014/HĐDV- TT&PPĐQ/TL-DXG tiếp thị và phân phối độc quyền	97.196	12/4/2014	2014 – 2015	Căn hộ dự án Sunview 3	Cty TNHH TM &ĐT Thiên Lộc
3	10/2012/HĐDV- TT&PPĐQ/TTL-DXG tiếp thị và phân phối độc quyền	535.457	11/11/2012	2012 - 2015	Căn hộ dự án 4S Linh Đông	Cty TNHH XD Thành Trường Lộc
4	01/2014/HTKD/ĐXM B-DXG góp vốn thực hiện phân phối và tiếp thị độc quyền	442.200	17/7/2014	2014 - 2015	Căn hộ dự án Hoàng Văn Thụ	Cty CP DV và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc
5	02/2013/HTKD/ĐXM B-DXG góp vốn thực hiện phân phối và tiếp thị độc quyền	440.400	11/7/2013	2013 - 2014	Căn hộ dự án Lê Văn Thiêm	Cty CP DV và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc
6	01/2013/HTKD/ĐXM B-DXG góp vốn thực hiện phân phối và tiếp thị độc quyền	532.840	8/7/2013	2013 - 2014	Căn hộ dự án Mỹ Sơn Tower	Cty CP DV và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc
7	Hợp đồng góp vốn thực hiện dự án.	250.000	8/7/2014	2014 - 2015	Dự án KDC Phước Long A	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Thủy Lợi 4B
8	45/2014/TTCND- PPI&DXG Thỏa thuận chuyển nhượng dự án	86.000	23/4/2014	2014 - 2015	KDC Phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (dự án Opal Riverside)	Cty CP Phát Triển Hạ Tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương

Stt	Hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
9	30/2012/HĐHTDA-SVC&ĐX hợp tác chuyển nhượng dự án	146.788	28/12/2012	2012 – 2013	KDC phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình	Cty CP DV Tổng Hợp Sài Gòn
10	22/2016/TTCN-DXG&NRC Thỏa thuận chuyển nhượng một phần dự án	1.071.307	29/1/2016	2016-2019	Khu TT Nam Rạch Chiếc phường An Phú	Cty TNHH Nam Rạch Chiếc
11	Thỏa thuận hứa chuyển nhượng cổ phần Công ty CP.Địa ốc Tâm Thông	152.000	22/5/2015	2015-2017	Dự án Cara Rivervie w & Auris City	Bà Ngô Thị Thông cùng Các cổ đông
12	Thỏa thuận hứa chuyển nhượng cổ phần Công ty Cp.Đầu tư PT Lộc Phước Thịnh	243.000	23/06/2015	2016-2018	Khu căn hộ chung cư tại P.Tân Kiểng, quận 7	Công ty CP.Đầu tư và TM Việt Tín – cùng các cổ đông
13	Thỏa thuận chuyển nhượng dự án	135.000	15/02/2015	2015-2017	Cao ốc Văn phòng & Căn hộ TK21 (Dự án Luxcity)	Cty CP.Thế Kỳ 21
14	Thỏa thuận hứa chuyển nhượng phần vốn góp công ty TNHH Đầu tư xây dựng TM Xuân Định	70.000	12/02/2015	2016-2018	Khu dân cư Phường Hiệp Bình Phước,	Ông Đỗ Xuân Định và Các cổ đông

Stt	Hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
15	Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần Cty CP.In Nông nghiệp	72.000	14/12/2015	2016-2018	quận Thủ Đức (Zen - Riverside) Khu đất tại số 292/3 Kha Vạn Cân, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức (dự án Opal Tower)	Công ty CP Tập đoàn muối Miền Nam cùng các cổ đông công ty CP.In Nông Nghiệp
16	84/2016/TTCN KK & DXG Thỏa thuận chuyển nhượng dự án	102.157	18/1/2016	2016-2019	Khu đất tại phường Phú Thuận, quận 7	Cty CP.Kim Khí Tp.HCM
17	15/2016/HĐCNDA-PPI&DXG Hợp đồng chuyển nhượng dự án.	65.797	26/1/2016	2016-2018	Dự án cao ốc VP và căn hộ Cecido 135 Tower Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức	Cty CP.ĐT và PT dự án hạ tầng Thái Bình Dương
18	Thỏa thuận hợp tác chuyển nhượng dự án	39.434	10/2/2015	2016-2018	Khu căn hộ tại phường	Cty CP.Đầu tư BiVi

Stt	Hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
					Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức	

8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2014 và 2015

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2014 và 2015 và 6 tháng/ 2016.

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	+/- (%)	6 tháng/ 2016
Tổng giá trị tài sản	2.160.453	3.573.347	0,65	3.273.210
Doanh thu thuần	506.181	1.394.505	1,75	1.086.905
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	264.654	484.732	0,83	203.778
Lợi nhuận khác	1.715	55.657	31,45	(2.356)
Lợi nhuận trước thuế	266.369	540.390	1,03	201.422
Lợi nhuận sau thuế	213.048	445.617	1,09	165.124
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	10%	15%	50	

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2014 và 2015 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2016

Ghi chú: Năm 2014 và 2015 Công ty trả cổ tức bằng cổ phiếu.

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2015-2016:

8.2.1. Thuận lợi

Đất Xanh là nơi tập hợp của những cá nhân có tâm huyết, hoài bão, năng động, sáng tạo và không ngừng học hỏi nâng cao trình độ chuyên môn, kiến thức từ thực tiễn cũng như qua các khóa huấn luyện chuyên nghiệp. Nhờ vào đội ngũ chuyên nghiệp, tầm nhìn xa và tận tình vì mục tiêu chung đã giúp cho Đất Xanh ngày càng lớn mạnh, vượt qua giai đoạn khó khăn, đứng vững và mở rộng thị phần, kết quả kinh doanh ngày càng cao.

- Hệ thống phân phối: Đất Xanh tập trung đầu tư mạnh vào phát triển hệ thống mạng lưới bán lẻ, xây dựng cơ sở dữ liệu trên 100.000 khách hàng tiềm năng và hơn 10.000 khách

hàng thân thuộc, địa bàn hoạt động trải rộng trên các khu vực đô thị mới có hoạt động kinh doanh bất động sản rất sôi động như Khu Nam Sài Gòn, Thủ Đức, Bình Thạnh, Mỹ Phước – Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Đà Nẵng, Hà Nội...

- Năng lực tài chính: Đất Xanh có thể chủ động nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án. Ngoài ra, Đất Xanh còn có khả năng huy động vốn bằng hình thức vay ngân hàng, liên doanh cùng với các doanh nghiệp, nhà đầu tư và phát hành trái phiếu công trình, cổ phiếu trên thị trường chứng khoán.

Nhu cầu nhà ở thực tế hiện nay ở các thành phố trọng điểm là rất lớn, các dự án tương lai tốt đảm bảo khả năng tăng trưởng ổn định.

8.2.2. Khó khăn

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, vì vậy Công ty có thể chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản là ngành đòi hỏi Công ty phải có lưu lượng vốn lớn và dài hạn. Vì vậy, nếu không chủ động được nguồn tài chính thì Công ty sẽ gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

9.1. Vị thế của công ty trong ngành

Đất Xanh là một trong những công ty phát triển nhanh trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. So với các đơn vị khác cùng ngành, hiện tại Công ty đang dẫn đầu thị trường phân phối đất dự án ở các thị trường như: Long An, Bình Dương, Đồng Nai, Đà Nẵng và là một trong những đơn vị mạnh về phân phối và môi giới căn hộ tại TP.HCM, Hà Nội. Công ty được xếp hạng là một trong đơn vị dẫn đầu toàn quốc về phân phối đất dự án, căn hộ.

- Về năng lực tài chính: Tổng giá trị tài sản của Đất Xanh vào thời điểm 30/06/2016 là 3.273.209.518.049 đồng và vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 1.853.625.834.341 đồng, với cơ cấu cổ đông của Công ty và Ban lãnh đạo năng động, có mối quan hệ lâu năm với các tổ chức tín dụng đã tạo nên lợi thế về tài chính và tiềm lực vốn cho Công ty huy động đầu tư vào các dự án. Lợi thế về năng lực tài chính cho phép Công ty đảm bảo được tỷ lệ an toàn vốn, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án và có thể cùng lúc triển khai nhiều dự án phục vụ nhu cầu của khách hàng và đảm bảo tiến độ thời gian thực hiện.
- Về thị trường hoạt động: Hiện tại, thị trường hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu là Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu và Hà Nội. Trong thời gian tới, Công ty sẽ chú trọng vào các dự án nhà trung cấp xung quanh trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh do nhu cầu nhà ở trung cấp luôn cao.
- Về thương hiệu: Sau hơn một thập kỷ hoạt động trên thị trường bất động sản, Đất Xanh

đã trở thành một trong những nhà cung cấp giải pháp bất động sản toàn diện hàng đầu Việt Nam và đang vươn mạnh mẽ ra quốc tế. Với mô hình chiến lược khép kín “Đầu tư – Xây dựng – Dịch vụ” đã giúp cho Đất Xanh có thể tạo ra các sản phẩm chất lượng cao, giá bán hợp lý và dịch vụ tốt nhất trong ngành. Đó không chỉ thể hiện sự phát triển vững bền của một Doanh nghiệp mà còn là tinh thần trách nhiệm đối với xã hội, đất nước. Bên cạnh hoạt động kinh doanh, Đất Xanh luôn gắn kết và chia sẻ với xã hội nhằm góp phần giảm nhẹ khó khăn và đem đến nụ cười cho cộng đồng.

Bằng những việc làm thiết thực và ý nghĩa, Đất Xanh được xã hội ghi nhận với hàng loạt giải thưởng uy tín trong và ngoài nước, điển hình như: bằng khen Thủ tướng năm 2014, giải thưởng Sao đỏ năm 2014, giải Sao vàng Đất Việt năm 2013, Thương hiệu Việt uy tín năm 2012, bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng năm 2014 ... Với những đóng góp tích cực cho kinh tế - xã hội, Đất Xanh đã khẳng định được vị thế của một doanh nghiệp có uy tín, có trách nhiệm trên thị trường bất động sản trong nước và quốc tế.

- Về hệ thống phân phối: Hệ thống phân phối của Đất Xanh hiện nay được mở rộng ra toàn quốc, đặc biệt có thể mạnh tại khu vực Miền Đông Nam bộ và khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Hà Nội.
- Đầu tư dự án: Mặc dù Công ty mới đi vào lĩnh vực đầu tư dự án cuối năm 2007 nhưng đến nay Công ty 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: Sunview 1, Sunview 2, Phú Gia Hưng, Gold Hill trong bối cảnh thị trường bất động sản đóng băng và có nhiều khó khăn. Hiện tại, Công ty đang tiếp tục thực hiện triển khai các dự án tiềm năng và theo đánh giá khả năng thành công cao như: Sunview Town (Thủ Đức), Riveside Garden (Thủ Đức), Green City (Quận 9), ... đây đều là những dự án có thiết kế hiện đại, sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường.
- 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 đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành công ty trong quá trình phát triển và hội nhập, hướng đến việc cải tiến bộ máy quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế. Đất Xanh đã phân nào đáp ứng được yêu cầu phát triển, tăng khả năng cạnh tranh và hội nhập quốc tế.
- 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. 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 Công ty qua những năm hoạt động.

Sự tập trung và thống nhất quản lý nguồn nhân lực này là một lợi thế khá lớn của Công ty so với các công ty khác. Với môi trường làm việc tốt và chế độ đãi ngộ nhân tài phù hợp, Công

ty đã thu hút nhiều nhân tài đến với Công ty. Với nguồn nhân lực giàu kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết này, Công ty 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.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ Tướng ngày 30/11/2011 về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030:

- Mục tiêu đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030
 - Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m² sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m² sàn/người; phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m² sàn/người.
 - Trong giai đoạn 2016 - 2020, phấn đấu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở.
 - Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phụ hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%.
 - Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên.
- Các giải pháp thực hiện
 - Về chính sách đất đai: tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện chính sách đất đai, đặc biệt là những nội dung quan trọng liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở, như bồi thường, giải phóng mặt bằng; lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ chế tạo quỹ đất sạch; kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả; hoàn thiện chính sách tài chính, thuế liên quan đến đất đai ... để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng.
 - Về quy hoạch – kiến trúc: đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm

quyền phê duyệt; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở và tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch. Xây dựng, hoàn thiện các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp trong quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp; trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Về chính sách tài chính – tín dụng và thuế: bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm khai thác và huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước, vốn ODA cho phát triển nhà ở, đặc biệt là các nguồn tài chính trung và dài hạn theo hướng hình thành các quỹ đầu tư nhà ở và bất động sản, phát hành công trái, trái phiếu và các hình thức huy động vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật. Xây dựng hệ thống cho vay thế chấp nhanh gọn, hiệu quả, an toàn và dễ tiếp cận; bảo đảm việc kiểm soát và thu hồi nợ các khoản vay thế chấp; tiêu chuẩn hóa các công cụ và quy trình cho vay thế chấp nhà ở; xây dựng chính sách bảo hiểm, bảo lãnh, tín dụng nhà ở, kể cả tín dụng nhỏ, tín dụng nhà ở nông thôn để phát triển nhà ở; tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội được tiếp cận các nguồn vốn cho mục đích cải thiện nhà ở. Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung chính sách về thuế nhà ở nhằm khuyến khích sử dụng có hiệu quả nhà ở và hạn chế đầu cơ; ưu đãi thuế đối với các dự án phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho thuê.
- Về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở: nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư và người thuê nhà ở; quy định rõ nghĩa vụ của các bên có liên quan nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê. Nghiên cứu cơ chế, chính sách và mô hình phát triển, quản lý nhà ở tái định cư để phục vụ nhu cầu bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai theo quy định của pháp luật. Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư, phát huy vai trò của cộng đồng dân cư và của các chủ sở hữu, chủ sử dụng trong quản lý sử dụng, bảo trì nhà ở nhằm duy trì và nâng cao tuổi thọ công trình.

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

Hiện tại, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Đất Xanh là môi giới và kinh doanh bất động sản. Định hướng trong tương lai của Đất Xanh là:

- Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực, quỹ đất và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị thế cạnh tranh.
- Đa dạng hóa trong việc phát triển các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản sao cho phù

hợp với nhu cầu của khách hàng và chu kỳ của thị trường bất động sản.

Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới khi nền kinh tế Việt Nam ngày càng phát triển và phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của Nhà nước.

10. Chính sách đối với người lao động

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

Đất Xanh tự hào là nơi tập trung đội ngũ năng động, chuyên nghiệp và có chuyên môn cao, tính đến 31/12/2015, tổng số nhân sự toàn hệ thống Đất Xanh là 1.436 người với cơ cấu như sau:

Phân loại theo trình độ chuyên môn	Số lượng
▪ Trên Đại học	61
▪ Đại học, cao đẳng	1.313
▪ Trung cấp	33
▪ Lao động phổ thông	29
Tổng cộng	1.436

Thu nhập bình quân của người lao động năm 2015 là: 13.800.000 đồng/người/tháng

10.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

10.2.1. Chính sách tuyển dụng

Được Công ty 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”, 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.

10.2.2. Chính sách đào tạo

Đào tạo và phát triển nhân viên là ưu tiên hàng đầu của Đất Xanh. Đào tạo để cùng đồng hành và phát triển với Công ty được coi là chính sách quan trọng. Đất Xanh luôn quan tâm và coi trọng chính sách đào tạo trong từng thời kỳ phát triển của Công ty, đào tạo là phương thức hỗ trợ CB-CNV phát triển nghề nghiệp. Mỗi CB-CNV đều được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo tại Công ty hoặc bên ngoài.

Dựa vào nội dung của từng khóa học, học viên sẽ được đào tạo thông qua các phương pháp

đào tạo phù hợp, như: học lý thuyết, thảo luận, tiếp cận thực tế đưa ra các tình huống cụ thể sát với thực tế để giải quyết, hoặc kết hợp ngoại khóa... Cuối mỗi khóa đào tạo, học viên đều phải viết bài thu hoạch và báo cáo kết quả học tập về cho Ban lãnh đạo Công ty.

CB-CNV làm việc từ 6 tháng trở lên được tham gia đào tạo ngắn hạn trong nước theo kế hoạch đào tạo nghiệp vụ hàng năm, đào tạo đột xuất theo nhu cầu của đơn vị và bằng các hình thức như đào tạo thông qua luân chuyển công tác, bố trí tham gia các ban dự án, chương trình để nhân viên có điều kiện phát huy khả năng và học hỏi kinh nghiệm tích lũy kiến thức, phát triển chuyên môn và nghề nghiệp theo định hướng của Công ty.

10.2.3. Thăng tiến và phát triển nghề nghiệp

Tại Đất Xanh, cơ hội thăng tiến nghề nghiệp công bằng cho mọi đối tượng được xác lập bằng kế hoạch quy hoạch sử dụng nguồn nhân lực với một quy trình rõ ràng. Công ty có chính sách quy hoạch nguồn cán bộ lâu dài từ những cán bộ, nhân viên có tâm huyết, đủ trình độ, năng lực lãnh đạo, có thành tích trong lao động được lãnh đạo đơn vị đánh giá cao và đưa vào nguồn cán bộ quy hoạch dài hạn cho Công ty. Những cán bộ thuộc diện quy hoạch sẽ được bồi dưỡng, đào tạo, bổ sung kiến thức chuyên môn để điều hành các hoạt động của Đất Xanh trong những năm tiếp theo.

Công ty có Kế hoạch đánh giá năng lực và công việc định kỳ (6 tháng/ lần) qua đó đánh giá mục tiêu công việc, mục tiêu phát triển nghề nghiệp của mỗi cá nhân đồng thời cũng là cơ sở nhằm quy hoạch nguồn nhân sự phù hợp với từng giai đoạn phát triển của Đất Xanh.

10.2.4. Chính sách tiền lương

Với mục tiêu tạo mọi điều kiện cho người lao động an tâm, gắn bó lâu dài với Đất Xanh, chính sách đãi ngộ lao động luôn được Đất Xanh xem trọng và liên tục hoàn thiện. Tại Đất Xanh người lao động được hưởng các chế độ tiền lương, tiền thưởng theo quy chế rõ ràng. Hàng năm, người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên sẽ được xem xét điều chỉnh tăng lương sao cho phù hợp với mức tăng của hệ số trượt giá.

10.2.5. Chính sách thưởng

Đất Xanh thực hiện chế độ khen thưởng cho nhân viên căn cứ trên năng lực làm việc của mình. Công ty 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.

Ngoài ra, Công ty cũng có chính sách đề xuất thưởng theo danh hiệu thi đua của Nhà nước đối với những tập thể và cá nhân có thành tích xuất sắc vượt bậc theo tiêu chuẩn chung của Luật thi đua khen thưởng và các văn bản hướng dẫn. Kết quả thi đua khen thưởng của CB-CNV

được sử dụng làm cơ sở để thực hiện các chính sách của Công ty, như: quy hoạch, đào tạo nguồn dự trữ kế thừa, nâng cao; nâng bậc lương trước thời hạn; đề bạt, bổ trí chức vụ cao hơn.

10.2.6. Chính sách phúc lợi

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 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.

10.2.7. Môi trường - điều kiện làm việc

Với phương châm “Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh”, chúng tôi 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. Đất Xanh không ngừng xây dựng một môi trường làm việc:

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

Đất Xanh luôn chú 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 CB-CNV, 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...

10.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Một số điểm chính của quy chế ESOP như sau:

- Đối tượng và tiêu chuẩn tham gia: Là Cán bộ quản lý cấp 4 trở lên (tương đương cấp Trưởng phòng), phải đáp ứng một số tiêu chuẩn để được tham gia.
- Các trường hợp bị thu hồi cổ phiếu thưởng: Đối với các thành viên không hoàn thành tốt các công việc được giao cũng như không duy trì các điều kiện và tiêu chuẩn của chương trình ESOP, từng trường hợp cụ thể sẽ bị thu hồi cổ phiếu thưởng. Thành viên ESOP sẽ bị bãi miễn tư cách thành viên và bị thu hồi toàn bộ hoặc một phần số lượng cổ phiếu đã được thưởng nhưng chưa được tự do chuyển nhượng ngay lập tức.

- Nguồn vốn tài trợ cho chương trình: Được trích từ lợi nhuận sau thuế và/hoặc thặng dư vốn cổ phần của Công ty.
- Loại cổ phiếu áp dụng cho chương trình ESOP: là cổ phiếu phổ thông hạn chế chuyển nhượng không quá 02 năm.

11. Chính sách cổ tức

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Đại hội đồng Cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của HĐQT, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của năm tới.

Tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông qua các năm như sau:

- Năm 2014: 10% bằng cổ phiếu
- Năm 2015: 15% bằng cổ phiếu

12. Tình hình tài chính

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của DXG bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của DXG trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

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

Tháng 5/2013, Công ty thực hiện phát hành thành công gần 10.499.681 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 420.000.000.000 đồng lên 524.996.810.000 đồng. Số tiền thu được từ đợt phát hành này được sử dụng để bổ sung nguồn vốn kinh doanh của Công ty.

Tháng 9/2013, Công ty thực hiện phát hành thành công 300.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) để tăng vốn điều lệ từ 524.996.810.000 đồng lên 527.996.810.000 đồng. Mục tiêu của chương trình này là tạo động lực để người lao động cố gắng hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ cũng như thông qua đó gia tăng giá trị cổ phiếu của Công ty mà người lao động được hưởng.

Tháng 2/2014, Công ty thực hiện phát hành thành công 22.200.319 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 527.996.810.000 đồng lên 750.000.000.000 đồng. Số tiền thu được từ đợt phát hành được sử dụng để tài trợ cho Dự án Khu nhà ở Hiệp Bình Phước (SunView Town)

Tháng 12/2014, Công ty thực hiện phát hành thành công 25.700.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 750.000.000.000 đồng lên 1.007.000.000.000 đồng. Số tiền thu được từ đợt phát hành được sử dụng để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

Tháng 02/2015, Công ty thực hiện phát hành 5.245.469 cổ phiếu trả cổ tức để tăng vốn điều lệ Công ty từ 1.007.000.000.000 đồng lên 1.059.454.690.000 đồng.

Tháng 03/2015, Công ty thực hiện phát hành 300.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động để tăng vốn điều lệ Công ty từ 1.059.454.690.000 đồng lên 1.062.454.690.000 đồng.

Tháng 06/2015, Công ty thực hiện phát hành 10.618.101 cổ phiếu trả cổ tức để tăng vốn điều lệ Công ty từ 1.062.454.690.000 đồng lên 1.168.635.700.000 đồng.

Tháng 09/2015, Công ty thực hiện phát hành 400.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động để tăng vốn điều lệ Công ty từ 1.168.635.700.000 đồng lên 1.172.635.700.000 đồng.

Vốn kinh doanh (Vốn chủ sở hữu theo Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên 2016) của Đất Xanh vào thời điểm 30/06/2016 là 1.853.625.834.341 đồng.

12.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05
Máy móc và thiết bị	05 – 10
Thiết bị văn phòng	03 - 06
Phần mềm, website và tài sản vô hình khác	03 - 06

12.1.3. Thu nhập bình quân người lao động

Thu nhập bình quân của người lao động năm 2015 là: 13.800.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập tương đối khá so với các doanh nghiệp cùng ngành trên địa bàn.

12.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Đất Xanh thực hiện tốt việc thanh toán các khoản nợ đến hạn. Đến thời điểm 30/06/2016, Công ty không có nợ quá hạn.

12.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Đất Xanh thực hiện nghiêm túc việc hạch toán đầy đủ các nghĩa vụ phải nộp đối với các khoản Thuế giá trị gia tăng, thuế Thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của Nhà nước.

12.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định

Đất Xanh thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Đất Xanh và pháp luật hiện hành. Số dư các quỹ của năm 2014, 2015 và 6 tháng/ 2016 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Trích lập các quỹ	Năm 2014	Năm 2015	6 tháng/ 2016
Quỹ đầu tư và phát triển	13.389	18.885	26.293
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.618	22.070	46.125
Tổng cộng	24.007	40.955	72.418

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2014 và 2015 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2016

12.1.7. Tổng dư nợ vay

Theo báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2014 và 2015, tình hình nợ vay của Đất Xanh như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	6 tháng/ 2016
Nợ ngắn hạn	893.206	1.516.713	1.249.529
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	1.000	156.027	229.799
Nợ dài hạn	195.020	285.275	170.055
Vay dài hạn từ ngân hàng	119.109	282.586	167.297
Tổng cộng	1.088.225	1.801.988	1.419.584

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2014, 2015 và BCTC Hợp nhất soát xét bán niên 2016

12.1.8. Tình hình công nợ hiện nay

a. Các khoản phải thu

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		6 tháng/ 2016	
	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn
Phải thu từ khách hàng	138.934	-	173.229	-	175.508	-
Trả trước cho người bán	82.980	-	106.002	-	169.348	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	27.611	-	14.011	-	13.511	-
Các khoản phải thu khác	236.662	-	650.852	-	681.166	-
Dự phòng phải thu khó đòi	(11.906)	-	(17.951)	-	(17.181)	-

Tổng cộng	473.568	-	925.131	-	1.022.352	-
------------------	----------------	----------	----------------	----------	------------------	----------

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2014, 2015 và BCTC soát xét bán niên 2016

b. Các khoản phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		6 tháng/ 2016	
		Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn
I	Nợ ngắn hạn	893.206	-	1.516.713	-	1.249.529	-
1	Vay và nợ ngắn hạn	1.000	-	156.027	-	-	-
2	Phải trả cho người bán	54.500	-	134.354	-	150.432	-
3	Người mua trả tiền trước	234.289	-	831.554	-	416.215	-
4	Thuế & các khoản phải nộp NN	57.960	-	69.162	-	42.289	-
5	Phải trả công nhân viên	13.207	-	14.709	-	22.731	-
6	Chi phí phải trả	160.482	-	171.733	-	137.174	-
7	Doanh thu chưa thực hiện	-	-	2.098	-	19.899	-
8	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	360.836	-	114.694	-	184.553	-
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	312	-	312	-	312	-
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.618	-	22.070	-	46.125	-
II	Nợ dài hạn	195.020	-	285.275	-	170.055	-
1	Vay và nợ dài hạn	119.109	-	282.586	-	167.297	-

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		6 tháng/ 2016	
		Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn
2	Phải trả cho người bán	522	-	-	-	-	-
3	Người mua trả tiền trước	71.635	-	-	-	-	-
4	Doanh thu chưa thực hiện	3.445	-	2.381	-	2.450	-
5	Phải trả dài hạn khác	307	-	307	-	307	-
Tổng cộng		1.088.225	-	1.801.988	-	1.419.584	-

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2014, 2015 và BCTC Hợp nhất Soát xét bán niên 2016

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	6 tháng /2016
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>TSLĐ / Nợ ngắn hạn</i>	1,97	1,97	2,02
Hệ số thanh toán nhanh <i>(TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn</i>	1,41	1,23	1,27
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ / Tổng tài sản	0,50	0,50	0,43
Hệ số nợ / VCSH	1,01	1,02	0,77
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân</i>	0,44	0,91	0,79
Doanh thu thuần / Tổng tài sản	0,23	0,39	0,33
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (%)	42,09%	31,96%	15,19%
Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (%)	9,86%	12,47%	5,04%
Hệ số lợi nhuận sau thuế / VCSH (%)	19,87%	25,16%	8,91%

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	6 tháng /2016
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần (%)	52,28%	34,76%	18,75%
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) (đồng)	2.346	3.125	1.271

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2014, 2015 và BCTC Hợp nhất Soát xét bán niên 2016

13. HĐQT, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát

13.1. Danh sách thành viên HĐQT

Stt	Tên thành Viên	Chức vụ
1	Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT
2	Phạm Linh	Thành viên HĐQT
3	Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT
4	Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT
5	Trần Việt Anh	Thành viên HĐQT

1) Ông Lương Trí Thìn - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc

- + Họ và tên : Lương Trí Thìn
- + Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc
- + Giới tính : Nam
- + Ngày tháng năm sinh : 10/08/1976
- + Nơi sinh : Thanh Hóa
- + Số CMND : 024789689, cấp ngày 27/09/2007 tại CA TP.HCM
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Thanh Hóa
- + Địa chỉ thường trú : 140/60 Điện Biên Phủ, P.17, Bình Thạnh, TP.HCM
- + Điện thoại :
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- + Quá trình công tác:
 - Từ năm 1996 - 2000: Giám đốc Công ty TNHH Nhà hàng Khách sạn Hoa Anh Đào

- Từ năm 2000 - 2003: Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Địa ốc Anh-Pháp-Nhật
- Từ năm 2003 - nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- + Chức vụ công tác hiện nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc, Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng ECI.
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/06/2016):
 - Sở hữu : 6.691.700 cổ phần, chiếm 5,707% vốn điều lệ
 - Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu :
 - Anh ruột, Lương Trí Thảo nắm giữ: 1.091.617 cổ phiếu, chiếm 0,931% vốn điều lệ
 - Em ruột, Lương Trí Tú nắm giữ: 778.304 cổ phiếu, chiếm 0,664% vốn điều lệ
- + Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- + Các khoản nợ đối với Công ty : không
- + Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- + Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

2) Ông Phạm Linh - Thành viên Hội đồng quản trị

- + Họ và tên : Phạm Linh
- + Chức vụ : Thành viên Hội đồng quản trị
- + Ngày tháng năm sinh : 27/10/1974
- + Giới tính : Nam
- + Nơi sinh : Hà Nội
- + Số CMND : 022947142, cấp ngày 07/01/2009 tại Hồ Chí Minh
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Nam Định
- + Địa chỉ thường trú : 152/49 đường 304, phường 25, quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh
- + Chỗ ở hiện nay : 152/49 đường 304, phường 25, quận Bình Thạnh,

Tp.Hồ Chí Minh

- + Điện thoại : 0903.900.984
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn : Tiến sỹ kinh tế
- + Quá trình công tác:
 - Từ 03/1996 – 06/2003: Ngân hàng United Overseas Bank, CN.TPHCM – Trưởng Bộ phận Quản lý tín dụng
 - Từ 06/2003 – 07/2007: Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam, chi nhánh Sài Gòn – Giám đốc kinh doanh
 - Từ 08/2007 – 06/2011: Công ty cổ phần chứng khoán Quốc tế Việt Nam – Chức vụ cuối cùng Tổng Giám đốc
 - Từ 06/2011 – 05/2014: Ngân hàng TMCP Phương Đông – Phó Tổng Giám đốc
 - Từ 05/2012 – 09/2014: Công ty cổ phần chứng khoán Phương Đông – Chủ tịch Hội đồng quản trị
 - Từ 2009 – nay: CTCP Cáp nhựa Vĩnh Khánh – Thành viên HĐQT
 - Từ 6/2014 – nay: Ngân hàng TMCP Việt Á – Phó Tổng Giám đốc
- + Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Việt Á và Thành viên HĐQT CTCP Cáp nhựa Vĩnh Khánh.
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/06/2016):
 - Sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : không
- + Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- + Các khoản nợ đối với Công ty : không
- + Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- + Hành vi vi phạm pháp luật : không
- + Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

3) Ông Nguyễn Khánh Hưng - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

- + Họ và tên : Nguyễn Khánh Hưng
- + Ngày tháng năm sinh : 27/8/1978

- + Giới tính : Nam
- + Nơi sinh : Quảng Bình
- + Số CMND : 025502328, ngày: 07/06/2011, nơi cấp: Hồ Chí Minh
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Sơn Thủy – Lệ Thủy – Quảng Bình
- + Địa chỉ thường trú : 666/20/15 Đường 3/2, phường 14, Quận 10, TP.HCM
- + Điện thoại :
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật
- + Quá trình công tác:
 - Từ năm 2004 - nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
 - Từ 2015 – tháng 04/2016: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
 - Từ tháng 04/2016 – nay: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
- + Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng ECI
 - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/06/2016):
 - Sở hữu : 187.424 cổ phần, chiếm 0,16% vốn điều lệ
 - Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : không

- + Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- + Các khoản nợ đối với Công ty : không
- + Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- + Hành vi vi phạm pháp luật : không
- + Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

4) Ông Lương Trí Thảo - Thành viên HĐQT

- + Họ và tên : Lương Trí Thảo
- + Chức vụ : Thành viên Hội đồng quản trị
- + Ngày tháng năm sinh : 2/9/1974
- + Giới tính : Nam
- + Nơi sinh : Thanh Hóa
- + Số CMND : 281090667, ngày: 20/12/2010, nơi cấp: Bình Dương
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Thanh Hóa
- + Địa chỉ thường trú : Tổ 6 Khu Phố 3, Thị Trấn Mỹ Phước, Huyện Bến Cát, Bình Dương
- + Điện thoại : 0919395657
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn : Cử nhân
- + Quá trình công tác:
 - Từ 8/2004 - 4/2010: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
 - Từ 4/2010 - 2015: Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Bình Dương
 - Từ 2015 - nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Đầu tư Bất Động sản Bình Dương
- + Chức vụ công tác hiện nay tại DXG: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Đầu tư Bất Động sản Bình Dương.
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/06/2016)
 - Sở hữu : 1.091.617 CP, chiếm 0,93% vốn điều lệ
 - Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:
 - *Em ruột, Lương Trí Thìn nắm giữ: 6.691.700 cổ phần, chiếm 5,71% vốn điều lệ*
 - *Em ruột, Lương Trí Tú nắm giữ: 778.304 cổ phiếu, chiếm 0,664% vốn điều lệ*
 - *Vợ, Trần Thị Yến Chinh nắm giữ: 10 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ*
- + Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- + Các khoản nợ đối với Công ty : không
- + Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- + Hành vi vi phạm pháp luật : không.
- + Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

5) Ông Trần Việt Anh - Thành viên HĐQT

- + Họ và tên : Trần Việt Anh
- + Chức vụ : Thành viên Hội đồng quản trị
- + Ngày tháng năm sinh : 15/09/1978
- + Giới tính : Nam
- + Nơi sinh : Hưng Yên
- + Số CMND : 013014219, ngày cấp: 16/10/2007, nơi cấp: Hà Nội
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Hưng Yên
- + Địa chỉ thường trú : 175, tổ 19, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Hà Nội
- + Điện thoại :
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn : Cử nhân
- + Quá trình công tác:
 - *Từ 8/2000 - 6/2001: Cán bộ - Viện Khoa học Việt Nam*
 - *Từ 6/2001 - 4/2003: Trưởng phòng ISO - Công ty TNHH LIWAYWAY Việt Nam*
 - *Từ 4/2003 - 1/2012: Chuyên gia tư vấn các Hệ thống Quản lý, phụ trách văn phòng phía Bắc - SMEDEC 2 - Tổng cục Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng - Bộ Khoa học và Công nghệ*
 - *Từ 1/2012 đến nay: Giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác*

tài sản Ngân hàng TMCP Việt Á

- + Chức vụ công tác hiện nay tại DXG: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác:
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ gỗ Trường Thành
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương
 - Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản VAB
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/06/2016):
 - Sở hữu : 2.145.353 cổ phần, chiếm 1,83% vốn điều lệ
 - Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:
 - Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương: 250.000 cổ phần
- + Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- + Các khoản nợ đối với Công ty : không
- + Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- + Hành vi vi phạm pháp luật : không
- + Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

13.2. Ban Giám đốc

Stt	Tên thành viên	Chức vụ
1	Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám Đốc
4	Bà Đỗ Thị Thái	Quyền Phó Tổng Giám Đốc

1) Ông Lương Trí Thìn - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc

(Xem mục 13.1 - Chủ tịch HĐQT)

2) Ông Nguyễn Khánh Hưng - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

(Xem mục 13.1 - Thành viên HĐQT)

3) Ông Bùi Ngọc Đức – Phó Tổng Giám Đốc

- + Họ và tên : Bùi Ngọc Đức
- + Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc
- + Ngày tháng năm sinh : 25/02/1976
- + Giới tính : Nam
- + Nơi sinh : Tam Đảo – Vĩnh Phúc
- + Số CMND : 024875670
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Vĩnh Phúc
- + Địa chỉ thường trú : C14-03, cao ốc Đất Phương Nam, đường Chu Văn An, Phường 12, Q. Bình Thạnh, Tp.HCM
- + Điện thoại : 0983 948414
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ
- + Quá trình công tác:
 - Từ 02/2008 đến 01/2012: Giám đốc dự án Công ty TNHH ICIC
 - Từ 02/2012 đến 04/2014: Giám đốc công trường Công ty TNHH Keppel Land Vietnam
 - Từ 05/2014 đến nay: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- + Chức vụ công tác hiện nay tại DXG: Phó Tổng Giám đốc
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác : không
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/06/2016):
 - Sở hữu : 19.780 cổ phần, chiếm 0,017% vốn điều lệ
 - Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : không
- + Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- + Các khoản nợ đối với Công ty : không
- + Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- + Hành vi vi phạm pháp luật : không
- + Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

4) Bà Đỗ Thị Thái – Phó Tổng Giám Đốc

- + Họ và tên : Đỗ Thị Thái
- + Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc
- + Ngày tháng năm sinh : 25/09/1976
- + Giới tính : Nữ
- + Nơi sinh : Tỉnh Châu, Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
- + Số CMND : 025321473, ngày cấp: 25/08/2010, nơi cấp: HCM
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Tỉnh Châu, Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
- + Địa chỉ thường trú : 4.3 Lô A, Đường D6, P.Phước Bình, Quận 9, TP.HCM
- + Điện thoại : 090.745.7509
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- + Quá trình công tác:
 - Từ 2000 – 2002: Công ty Bê Tông MeKong – Kế toán tổng hợp
 - Từ 2002 – 2007: CTCP Đầu tư Phát triển Kinh tế - TP. HCM – Kế toán trưởng
 - Từ 2007 – 2008: CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO) - Phó Kế toán trưởng
 - Từ 2008 – 2015: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh – Kế toán trưởng
 - Từ 2015 – nay: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh – Q.Phó Tổng Giám đốc
- + Chức vụ công tác hiện nay: Quyền Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác : không
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/06/2016):
 - Sở hữu : 12.348 cổ phần, chiếm 0,011% vốn điều lệ
 - Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : không
- + Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- + Các khoản nợ đối với Công ty : không

- + Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- + Hành vi vi phạm pháp luật : không
- + Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

13.3. Ban kiểm soát

Stt	Tên thành viên	Chức vụ
1	Trần Thị Thùy Trang	Trưởng Ban kiểm soát
2	Trịnh Thị Ngọc Hà	Thành viên Ban kiểm soát
3	Nguyễn Quốc Vy Liêm	Thành viên Ban kiểm soát

1) Bà Trần Thị Thùy Trang - Trưởng Ban kiểm soát

- + Họ và tên : Trần Thị Thùy Trang
- + Chức vụ : Trưởng Ban Kiểm soát
- + Ngày tháng năm sinh : 25/08/1979
- + Giới tính : Nữ
- + Nơi sinh : Vĩnh Long
- + Số CMND : 025373942, ngày: 07/12/2010, nơi cấp: CA. TP.HCM
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Vĩnh Long
- + Địa chỉ thường trú : 183/48 Đường Số 10, P.8, Quận Gò Vấp, TP. HCM
- + Điện thoại : 0903 766 782
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- + Quá trình công tác:
 - Từ 2002 - 2003: CN Công ty XNK Nông Sản Hà Nội
 - Từ 2003 - 2005: Công ty Cổ phần Dệt May Sài Gòn
 - Từ 2005 - 2009: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
 - Từ 2009 - 2010: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh
 - Từ 2010 - nay : Công ty TNHH XD – TM – DV Hà Thuận Hùng, Trưởng BKS Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

- + Chức vụ công tác hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: không
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/06/2016) :
 - Sở hữu : 3.703 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ
 - Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- + Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- + Các khoản nợ đối với Công ty : không
- + Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- + Hành vi vi phạm pháp luật : không
- + Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

2) Bà Trịnh Thị Ngọc Hà - Thành viên Ban kiểm soát

- + Họ và tên : Trịnh Thị Ngọc Hà
- + Chức vụ : Thành viên Ban Kiểm soát
- + Ngày tháng năm sinh : 13/02/1980
- + Giới tính : Nữ
- + Nơi sinh : Bắc Giang
- + Số CMND : 025284398 cấp ngày 01/04/2010 tại CA TP.HCM
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Vân Hà, Việt Yên , Bắc Giang
- + Địa chỉ thường trú : 66/443V Phan Huy Ích P.12 Q.Gò Vấp, TP.HCM
- + Điện thoại :
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản trị Kinh doanh, Kế toán
- + Quá trình công tác:
 - Từ 4/2004 – 9/2004: Trung Tâm bảo hiểm Petrolimex Phía Nam (Pjico Phía Nam) – Nhân viên kế toán
 - Từ 4/2004 – 2/2006: Trung Tâm bảo hiểm Petrolimex Phía Nam (Pjico Phía Nam) – Phó phòng phụ trách kế toán
 - Từ 7/2006 – 5/2007: Công ty Cổ phần Trung Tuấn – Cotec – nhân viên kế

toán

- Từ 6/2007 – nay: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh – Phòng Hành chính – Nhân sự
- + Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Không.
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/06/2016)
 - Sở hữu : 1.482 cổ phần, chiếm 0,001% vốn điều lệ
 - Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : không
- + Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- + Các khoản nợ đối với Công ty : không
- + Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- + Hành vi vi phạm pháp luật : không
- + Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

3) Nguyễn Quốc Vy Liêm - Thành viên Ban kiểm soát

- + Họ và tên : Nguyễn Quốc Vy Liêm
- + Chức vụ : Thành viên Ban Kiểm soát
- + Ngày sinh : 18/10/1979
- + Giới tính : Nam
- + Nơi sinh : Lâm Đồng
- + Số CMND : 250427465 , ngày cấp: 21/07/2008, nơi cấp: Lâm Đồng
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Thừa Thiên Huế
- + Địa chỉ thường trú : 39/6 Nguyễn Thị Nghĩa, P.2, Tp.Đà Lạt, Lâm Đồng
- + Điện thoại : 0938484949
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- + Quá trình công tác:
 - Từ 2002 – 2003: Công ty Quảng cáo A&P

- Từ 3/2003 – 8/2006: Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
 - Từ 8/2006 – 2009: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
 - Từ 2010 – 11/2012: Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Xanh Bình Dương
 - Từ 11/2012 – 3/2014: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
 - 3/2014 đến nay: Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
- + Chức vụ công tác hiện nay tại DXG: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác:
- Giám đốc kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/06/2016):
- Sở hữu : 3.700 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ
 - Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- + Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- + Các khoản nợ đối với Công ty : không
- + Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- + Hành vi vi phạm pháp luật : không
- + Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

13.4. Kế toán trưởng

Ông Trương Minh Chánh - Kế toán trưởng

- + Họ và tên : Trương Minh Chánh
- + Chức vụ : Kế toán trưởng
- + Ngày tháng năm sinh : 17/02/1979
- + Giới tính : Nam
- + Nơi sinh : Cà Mau
- + Số CMND : 380914851, ngày: 03/01/2012, nơi cấp: CA Cà Mau
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Cà Mau
- + Địa chỉ thường trú : 401/50 Phạm Ngũ Lão, Phường Hiệp Thành, Thủ Dầu

Một, Bình Dương

- + Điện thoại : 0932.13.33.14
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kinh tế
- + Quá trình công tác:
 - Từ 2002 - 2006: Kế toán tổng hợp; Kế toán trưởng Công ty Đầu Tư và XD Hy Lam - Tp.HCM
 - Từ tháng 04/2006 – 01/2008: Kế toán trưởng Công ty TNHH Đại Phú Tài – Tp.HCM
 - Từ tháng 01/2008 – 10/2008: Chuyên Viên Quản trị Ngân Hàng Kỹ Thương (Techcombank) – TPHCM
 - Từ tháng 11/2008 – 07/2014: Kế toán trưởng Kiểm Giám Đốc tài chính Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương
 - Từ tháng 07/2014 - đến tháng 02/2016: Phó Kế toán Trưởng Công ty Cổ Phần DV & XD Địa Ốc Đất Xanh
 - Từ tháng 02/2016 đến nay: Kế toán Trưởng Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- + Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Không.
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/06/2016):
 - Sở hữu : 3.708 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ
 - Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : không
- + Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- + Các khoản nợ đối với Công ty : không
- + Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- + Hành vi vi phạm pháp luật : không
- + Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

14. Tài sản

Giá trị tài sản cố định (TSCĐ) theo BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015 và 6 tháng/2016

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2014			2015			6 tháng/ 2016		
	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/N G (%)	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/ NG (%)	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/ NG (%)
TSCĐ hữu hình	19.137	9.297	48,58%	32.839	17.969	54,72%	33.000	17.863	54,13%
Nhà cửa vật liệu kiến trúc	230	181	78,70%	3.237	1.098	33,92%	294	121	41,16%
Máy móc thiết bị	3.905	3.220	82,46%	5.639	4.333	76,84%	5.639	4.016	71,22%
Phương tiện vận tải	13.143	4.881	37,14%	20.514	10.111	49,29%	23.151	11.080	47,86%
Thiết bị văn phòng	1.859	1.015	54,60%	3.449	2.427	70,37%	3.916	2.646	67,57%
TSCĐ vô hình	1.180	709	60,08%	4.139	3.069	74,15%	17.751	16.533	93,14%
Trang Web	442	167	37,78%	442	86	19,46%	442	46	10,41%
Phần mềm kế toán	631	542	85,90%	631	390	61,81%	879	557	62,10%
Tài sản vô hình khác	107	-	0,00%	3.066	2.593	84,57%	16.430	15.931	96,96%
Tổng cộng	20.317	10.006	49,25%	36.978	21.038	56,89%	50.751	34.396	67,77%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014 và 2015 và BCTC hợp nhất Quý 2/ 2016

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016

15.1. Kế hoạch năm 2016

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2016	% +/- năm 2015
Doanh thu thuần	2.200.000	57,76%
Lợi nhuận sau thuế	506.000	50,31%
Vốn chủ sở hữu	3.433.994	93,86%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	23%	
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	14,7%	
Tỷ lệ cổ tức (*)	15%	-

Kế hoạch năm 2016 đã được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2016.

(*): Mức cổ tức năm 2016 chỉ là dự kiến và có thể thay đổi tùy theo tình hình hoạt động thực tế của Đất Xanh, không hàm ý cam kết chắc chắn. Hội đồng quản trị Công ty căn cứ vào kết quả kinh doanh trong năm 2016 để quyết định tạm ứng cổ tức nhưng không được vượt quá 10%/mệnh giá. Việc tạm ứng cổ tức bằng cổ phiếu hay bằng tiền mặt sẽ do Hội đồng quản trị quyết định tùy theo tình hình thực tế.

15.2. Căn cứ thực hiện kế hoạch năm 2016

Năm 2016, Công ty sẽ tiếp tục tập trung vào lĩnh vực trọng tâm: Dịch vụ bất động sản, hoạt động đầu tư thứ cấp (mua sỉ bán lẻ các sản phẩm bất động sản), đặc biệt tập trung đầu tư vào những dự án trên địa bàn các quận vùng ven TPHCM (Thủ Đức, Gò Vấp,...). Công ty sẽ ưu tiên cho việc triển khai đầu tư vào các dự án có hiệu quả cao, có tính chiến lược lâu dài nhằm tạo nên sự ổn định bền vững cho sự phát triển Công ty.

Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, chủ động điều hành trong mọi lĩnh vực hoạt động đối với các công ty thành viên, công ty liên doanh, liên kết mà Công ty đã đầu tư, góp vốn liên doanh nhằm đạt hiệu quả cao nhất.

Tiếp tục cơ cấu lại những công ty con, công ty liên doanh, liên kết kinh doanh không hiệu quả, hoặc thoái vốn ở những công ty con, công ty liên doanh, liên kết mà hiệu quả kinh doanh không cao để tập trung cho những dự án trọng điểm của Công ty sẽ triển khai trong năm 2014 và các năm tiếp theo.

Việc ghi nhận doanh thu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản là một quá trình lâu dài và chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố như tiến độ xây dựng, thủ tục pháp lý, nhu cầu nhận nhà của khách hàng, vì vậy Công ty luôn có kế hoạch theo dõi các tiến độ hàng tháng và đưa ra các quyết định phù hợp kịp thời để đạt chỉ tiêu doanh thu đã đề ra.

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và chi trả cổ tức được HĐQT Công ty xây dựng trên cơ sở thận trọng, trong điều kiện thị trường bất động sản đang trong giai đoạn hồi phục và đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 thông qua vào ngày 26/2/2016. Năm 2015, kết quả hoạt động của Đất Xanh rất khả quan, doanh thu đạt 1.397 tỷ đồng (đạt 103% kế hoạch) và lợi nhuận đạt 336 tỷ đồng (bằng 138% kế hoạch). Trong năm 2016, Đất Xanh sẽ tiếp tục ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ dự án Sunview; hoạt động đầu tư thứ cấp; hoạt động xây dựng; hoạt động dịch vụ và lợi nhuận được chia từ các công ty con, công ty liên doanh liên kết... ..

Với định hướng phát triển Đất Xanh trở thành nhà phát triển dự án chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, trong năm 2016, Hội đồng quản trị sẽ tích cực hơn nữa phát huy việc khai thác, thẩm định và quyết định đầu tư các dự án hiệu quả, đem lại nhiều lợi nhuận và giá trị cho Công ty.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu và lợi nhuận

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh. Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hàng năm như kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên

lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty:

Không

18. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu:

Không

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu:

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá:

10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Tổng số cổ phiếu chào bán dự kiến là 135.786.405 cổ phiếu. Đối tượng chào bán gồm cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên, cụ thể như sau:

3.1. Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua

- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành tối đa theo tỷ lệ là: 117.205.570 cổ phần. Tại thời điểm lập phương án này: Số cổ phần đã phát hành của Công ty là 117.263.570 cổ phần và cổ phiếu quỹ của Công ty là 58.000 cổ phần. Số lượng cổ phần phát hành thêm cho cổ đông sẽ căn cứ theo tỷ lệ thực hiện quyền của số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông. (cổ phiếu đang lưu hành = cổ phiếu đã phát hành – cổ phiếu quỹ).
- Tổng mệnh giá: 1.172.055.700.000 đồng.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần.
- Tổng số tiền dự kiến thu được: 1.172.055.700.000 đồng
- Tỷ lệ thực hiện quyền **1 : 1** (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ 01 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị).
- Đối tượng được nhận quyền mua cổ phiếu phát hành thêm: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp theo quy định.
- Phương thức thực hiện: Cổ đông được hưởng quyền ưu tiên mua cổ phần (Quyền mua). Quyền mua được chuyển nhượng một lần (Ví dụ: cổ đông A có 1.000 Quyền mua, cổ đông A có thể chuyển nhượng Quyền mua cho nhà đầu tư B 400 Quyền mua và nhà đầu tư C 200 Quyền mua. Nhà đầu tư B và nhà đầu tư C không được phép chuyển nhượng tiếp Quyền mua từ cổ đông A cho bất kỳ người nào).
- Số cổ phần còn lại do các cổ đông không thực hiện quyền mua sẽ do Hội đồng Quản trị quyết định chào bán cho đối tượng khác (kể cả các cổ đông hiện hữu có nhu cầu đầu tư tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần) với mức giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần. Công ty sẽ không phân phối cổ phiếu dư cho nhà đầu tư thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 189 Luật Doanh nghiệp. Trường hợp nhà đầu tư được chọn mua cổ phần thuộc đối tượng quy định tại theo quy định tại Điểm a, c, d Khoản 1 Điều 4 Nghị

định số 58/2012/NĐ-CP sửa đổi bổ sung tại Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP, HĐQT sẽ trình ĐHĐCĐ thông qua.

- Tỷ lệ chào bán thành công dự kiến là 100%. Tuy nhiên, Công ty không đặt chỉ tiêu tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu. Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, để thực hiện những dự án đã được đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy tình hình thực tế, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:
 - Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán số cổ phiếu còn lại. Trong trường hợp đối tượng khác không mua hết số cổ phần dôi ra (do việc không thực hiện quyền mua), thì vốn điều lệ mới sẽ được đăng ký căn cứ theo số cổ phần thực tế phát hành được.
 - Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và huy động từ khách hàng
- Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:
 - Cổ phiếu phân hành thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
 - Số cổ phiếu dôi dư do các cổ đông không thực hiện Quyền mua khi Công ty phân phối cho nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán nếu như đợt phát hành không được bảo lãnh phát hành. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định xem xét việc bảo lãnh phát hành cổ phiếu khi thấy cần thiết.

3.2. Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ để trả cổ tức

- Loại cổ phần phát hành: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số tiền dự kiến thu được: 0 đồng
- Tỷ lệ thực hiện quyền **20 : 3** (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ tức và cứ 20 quyền nhận cổ tức sẽ được nhận 03 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị).
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành tối đa theo tỷ lệ là: 17.580.835 cổ phần. Tại thời điểm lập phương án này: Số cổ phần đã phát hành của Công ty là 117.263.570 cổ phần và cổ phiếu quỹ của Công ty là 58.000 cổ phần. Số lượng cổ phần phát hành để trả cổ tức cho cổ đông sẽ căn cứ theo tỷ lệ thực hiện quyền của số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông. (cổ phiếu đang lưu hành = cổ phiếu đã phát hành – cổ phiếu quỹ).
- Đối tượng được chia cổ tức bằng cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp theo quy định.

- Phương thức thực hiện: Cổ đông được chia cổ tức bằng cổ phiếu sẽ thực hiện theo phương thức thực hiện quyền, quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu không được phép chuyển nhượng.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phần phát hành thêm để trả cổ tức bằng cổ phiếu khi chia cho các cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống (nếu có) sẽ bị hủy.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành thêm cổ phần để chi trả cổ tức, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 310 cổ phần. Khi đó, cổ đông A sẽ được nhận thêm tương ứng là $(310 : 20) \times 3 = 46,5$ cổ phần. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phần của cổ đông A được nhận sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 46 cổ phần. Số cổ phiếu lẻ 0,5 cổ phần hàng thập phân sẽ bị hủy.

- Nguồn vốn để trả cổ tức bằng cổ phiếu: được lấy từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 31/12/2015 trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.
- Giá trị chênh lệch dương giữa tổng số lợi nhuận dự kiến chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) so với tổng giá trị số cổ phiếu thực tế phân phối cho các cổ đông hiện hữu (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) sẽ được giữ lại tại nguồn lợi nhuận chưa phân phối của Công ty.

3.3. Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cán bộ công nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông bị hạn chế chuyển nhượng theo quy chế ESOP
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: đến ngày 30/07/2018
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.
- Số lượng dự kiến phát hành: 1.000.000 cổ phần, chiếm 0,85% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty. Tại thời điểm lập phương án này, số cổ phiếu đã phát hành của Công ty là 117.263.570 cổ phần và cổ phiếu quỹ của Công ty là 58.000 cổ phần. Số cổ phần đang lưu hành của Công ty là 117.205.570 cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá: 10.000.000.000 đồng.
- Tổng số tiền dự kiến thu được: 0 đồng
- Nguồn vốn tài trợ cho chương trình: số tiền 10.000.000.000 đồng được lấy từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 31/12/2015 trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 đã kiểm toán của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- Phương thức phát hành: phát hành cổ phiếu thưởng cho CBCNV
- Đối tượng phát hành: 86 nhân viên được phân phối cổ phiếu theo Nghị quyết số 26/2016/NQ-HĐQT ngày 14/07/2016 của HĐQT. Các nhân viên này đã đáp ứng đủ tiêu chuẩn theo quy chế ESOP được ban hành theo Nghị quyết số 12/2016/NQ-HĐQT ngày 18/03/2016 của HĐQT.

- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT thành lập ban điều hành ESOP, xây dựng quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP và kế hoạch phát hành cụ thể, quy định rõ các tiêu chuẩn và danh sách người lao động được tham gia chương trình ESOP, thời gian thực hiện cũng như các điều kiện ràng buộc về thời gian hạn chế chuyển nhượng, các quyền và nghĩa vụ có liên quan đến cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP, quyết định đối tượng được tham gia chương trình, quyết định, xử lý các vấn đề liên quan đến ESOP và điều chỉnh những thay đổi của Chương trình (nếu có) cho phù hợp với quy định của pháp luật.

4. Giá chào bán dự kiến

Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ: 10.000 đồng/cổ phiếu.

5. Phương pháp tính giá

Hội đồng Quản trị sử dụng giá trị sổ sách trên một cổ phần ước tính tại thời điểm 31/12/2015 để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:

STT	Khoản mục	Giá trị
1	Vốn chủ sở hữu	1.771.359.162.636
2	Số cổ phần đang lưu hành	117.205.570
3	Giá trị sổ sách 1 cổ phần (đồng/cổ phần) $\{3 = (1/2)\}$	15.113

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2015

Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công ty, đồng thời, để khuyến khích cổ đông gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Công ty nên Hội đồng Quản trị DXG đề xuất giá chào bán cho cổ đông hiện hữu bằng 66,17% giá trị sổ sách trị sổ sách của Công ty tại thời điểm phát hành. Trên cơ sở đề xuất của HĐQT về giá chào bán, ĐHĐCĐ DXG đã nhất trí giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần, bằng với giá chào bán mà Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 ngày 26/02/2016 vừa qua.

6. Phương thức phân phối

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên sẽ được Đất Xanh thực hiện phân phối sau khi nhận được giấy phép chào bán cổ phiếu của UBCKNN.

Bước 1: Thông báo quyền mua

Sau khi chốt danh sách cổ đông phân bổ quyền mua, Công ty hoặc các thành viên lưu ký sẽ thông báo đến các cổ đông về việc thời gian phát hành, thời gian nộp tiền mua cổ phần.

Bước 2: Thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu và thanh toán tiền mua cổ phần.

Các cổ đông trên danh sách sở hữu cuối cùng thực hiện đăng ký quyền mua cổ phần theo tỉ lệ quy định.

Khi đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, cổ đông sẽ nộp tiền mua cổ phần theo mức giá quy định trong thời hạn đăng ký mua cho phép.

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

Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông được mua cổ phần có quyền từ chối quyền mua. Quyền mua cổ phiếu phát hành thêm không được phép chuyển nhượng.

Bước 3: Kết thúc thực hiện quyền.

Kết thúc thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần, Công ty sẽ tập hợp danh sách cổ đông đã mua cổ phần để lập phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có).

Toàn bộ số tiền bán cổ phần được chuyển vào tài khoản phong tỏa.

Bước 4: Phân phối chứng khoán.

Công ty sẽ thực hiện việc phân phối chứng khoán theo đúng quy định của pháp luật.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối dự kiến: trong vòng 90 ngày kể từ ngày UBCKNN cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu DXG ra công chúng.

Sau khi nhận giấy phép chào bán cổ phiếu của UBCKNN, Hội đồng Quản trị DXG sẽ làm việc với Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán về ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện việc phân bổ quyền mua cổ phần phát hành thêm. Lịch trình chào bán cổ phiếu phát hành dự kiến như sau:

STT	Công việc	Thời gian
1	UBCKNN cấp Giấy phép phát hành	D
2	Làm việc với SGDCK và TT Lưu ký CK để triển khai công tác chào bán cổ phiếu	D+3
3	Công bố thông tin về việc chào bán trên bản tin TTCK	(D+5) đến (D+7)
4	Ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông	D+20
5	TT Lưu ký gửi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu cho các Thành viên Lưu ký	D+26
6	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	(D+28) đến (D+58)
7	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu phát hành thêm	(D+28) đến (D+63)

STT	Công việc	Thời gian
8	Các Thành viên Lưu ký nộp tiền và danh sách người đăng ký mua CP cho TT Lưu ký	(D+64) đến (D+67)
9	TT Lưu ký gửi thông báo và chuyển tiền cho Công ty	(D+67) đến (D+68)
10	Thực hiện bán số cổ phiếu của cổ đông không mua hết và cổ phiếu được làm tròn cho các đối tượng khác theo danh sách đã được HĐQT phê duyệt.	(D+69) đến (D+75)
11	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	D+80

Lưu ý: Nếu quá thời hạn nộp tiền mua cổ phần mà cổ đông đó không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của Công ty.

Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán, dự kiến trong vòng 10 ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, Đất Xanh sẽ trao chứng nhận sở hữu cổ phiếu.

Xử lý cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua (nếu có): Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2016/NQ-ĐHĐCĐ Ngày 14/07/2016, tỷ lệ chào bán thành công dự kiến là 100%. Tuy nhiên, Công ty không đặt chỉ tiêu tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu. Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, để thực hiện những dự án đã được đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy tình hình thực tế, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:

- Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán số cổ phiếu còn lại. Trong trường hợp đối tượng khác không mua hết số cổ phần dôi ra (do việc không thực hiện quyền mua), thì vốn điều lệ mới sẽ được đăng ký căn cứ theo số cổ phần thực tế phát hành được.
- Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và huy động từ khách hàng

Thời gian phân phối cụ thể sẽ được nêu chi tiết trên Thông báo phát hành chứng khoán khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Phương thức thanh toán: chuyển khoản.

Địa điểm nhận Hồ sơ đăng ký mua cổ phiếu:

- Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: đăng ký và nộp tiền mua tại các Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.

- Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán và các cá nhân, tổ chức khác: đăng ký và nộp tiền mua tại trụ sở chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

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

Hiện tại, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh đang niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh và tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty được xác định tối đa là 49%.

Với danh mục ngành nghề kinh doanh hiện tại của Công ty trên cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia, Công ty đã thực hiện tra soát theo quy định của Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP và xác định các ngành nghề kinh doanh hiện tại của Công ty không có ngành nào hạn chế tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài dưới 49%. Với kết quả tra soát này, Công ty quyết định vẫn duy trì tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là không quá 49% vốn điều lệ.

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 20/06/2016, Công ty có 145 cổ đông nước ngoài sở hữu 46.130.308 cổ phần, chiếm 39,34% vốn điều lệ của Công ty

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu (bao gồm phát hành theo tỷ lệ thực hiện quyền và trả cổ tức) không bị hạn chế chuyển nhượng.

Số cổ phiếu dôi dư do các cổ đông không thực hiện Quyền mua khi Công ty phân phối cho nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

Cổ phiếu phát hành thêm cho cán bộ công nhân viên bị hạn chế chuyển nhượng theo Quy chế chương trình ESOP.

11. Các loại thuế có liên quan

Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng... phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ. Cụ thể như sau:

11.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty đang thực hiện áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập Doanh nghiệp là 22% tính trên lợi nhuận chịu thuế.

11.2. Thuế giá trị gia tăng

Theo quy định của Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2009, Công ty đang áp dụng thuế suất 10%.

11.3. Thuế thu nhập cá nhân

Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH-12 được Quốc hội thông qua ngày 21/11/2007 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2009 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật Thuế Thu nhập cá

nhân có quy định:

+ ***Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập cổ tức***

Theo quy định trong Thông tư số 111/2013/TT-BTC “Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân”, ban hành ngày 15/8/2013, nhà đầu tư sẽ phải đóng thuế thu nhập cá nhân đối với khoản thu nhập từ cổ tức.

Khoản thu nhập này được xác định là thu nhập từ đầu tư vốn.

$$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \text{Cổ tức nhận được} \times \text{Thuế suất } 5\%$$

+ ***Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán***

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại khác theo quy định của Luật Chứng khoán thuộc diện thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20%.

Cách tính thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

$$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \text{Thu nhập tính thuế} \times \text{Thuế suất } 20\%$$

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Cách tính thuế phải nộp như sau:

$$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \text{Giá chuyển nhượng} \times \text{Thuế suất } 0,1\%$$

Mọi trường hợp chuyển nhượng chứng khoán không phân biệt nộp thuế theo thuế suất 0,1% hay 20% đều phải khấu trừ thuế trước khi thanh toán cho người chuyển nhượng. Căn cứ để xác định số thuế khấu trừ là giá chuyển nhượng chưa trừ các khoản chi phí nhân với thuế suất 0,1%.

11.4. Các loại thuế khác

Thuế tài nguyên, thuế đất, tiền thuê 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.

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần

Toàn bộ số tiền thu từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở tại **Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm**

Số tài khoản: **102010002475411**

Địa chỉ: 208 Trần Não, P.Bình An, Q.2, TP.HCM

Số điện thoại: +84 8 3740 5904

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Công ty sẽ thực hiện sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành để bổ sung nguồn vốn thực hiện các Dự án (Bao gồm cả nhận chuyển nhượng dự án): Dự án Opal Riverside, Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, diện tích đất 20.096,5 m²; Dự án Luxcity, Huỳnh Tấn Phát, phường Bình Thuận, quận 7, diện tích đất 7.480,6 m²; Dự án Opal Garden, Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, diện tích đất 8.250m². Tính pháp lý của các Dự án hiện tại như sau:

- Dự án Opal Riverside, Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, diện tích đất 20.096,5 m²: Dự án do Đất Xanh làm chủ đầu tư. Dự án đã có đầy đủ thủ tục pháp lý và đang triển khai xây dựng.
- Dự án Luxcity, Huỳnh Tấn Phát, phường Bình Thuận, quận 7, diện tích đất 7.480,6 m²: Dự án do Đất Xanh làm chủ đầu tư. Dự án đã có đầy đủ thủ tục pháp lý và đang triển khai xây dựng.
- Dự án Opal Garden, Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, diện tích đất 8.250m²: Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do Công ty cổ phần Đầu tư Bivi (Bivi) làm chủ đầu tư. Hiện tại, Dự án đang được làm thủ tục để chuyển chủ đầu tư từ Bivi sang cho Đất Xanh. Việc chuyển nhượng dự án đã được Ủy Ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Quyết định số 3382/QĐ-UBND ngày 02/07/2016. Đất Xanh đã nộp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất từ Bivi sang Đất Xanh. Ngay khi Đất Xanh nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Đất Xanh chính thức trở thành chủ đầu tư của Dự án.

2. Phương án khả thi

2.1. Dự án Opal Riverside

Phương án khả thi do Đất Xanh lập, đã được Hội đồng đầu tư Đất Xanh phê duyệt.

2.1.1. Tóm tắt về dự án

Dự án Khu dân cư tại phường Hiệp Bình Chánh quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích toàn khu là 20.096,5 m², trong đó diện tích được cấp quyền sử dụng đất là 7.997,8 m². Dự án hiện do Đất Xanh làm chủ đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ Công ty CP Đầu tư và Phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương. Dự án đã đền bù giải tỏa 100%, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Đất Xanh và đã được cấp GPXD Dự án được khởi công xây dựng tháng 05/2016. Đến 30/06/2016, Công ty đã đầu tư vào dự án số tiền 198.151.908.303 đồng. Vốn đã đầu tư cho Dự án đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán DFK Việt Nam.

Mục đích đầu tư Dự án nhằm: khai thác có hiệu quả nhất tiềm năng về đất đai, lợi thế về sông nước, cảnh quan cho sự phát triển nhanh và bền vững của khu vực; góp phần kế tạo lập một Khu chung cư đúng chức năng, cân đối, mỹ quan, hài hòa, hiện đại phù hợp theo định hướng phát triển của khu vực; Giải quyết nhu cầu về nhà ở của người dân địa phương cũng như khu vực lân cận; Đóng góp một phần đáng kể cho ngân sách địa phương.

Hiệu quả đầu tư Dự án

Đơn vị tính: Nghìn đồng

KẾT QUẢ KINH DOANH	
Tổng chi phí đầu tư (bao gồm lãi vay)	840.000.000
Vốn đầu tư	671.292.414
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay	349.963.248
Lãi vay ngân hàng	30.336.998
Lợi nhuận trước thuế	319.626.250
Lợi nhuận sau thuế	222.309.579
ROE	> ROI gửi tiền ngân hàng: 0.17 0,33
IRR	119,6%
NPV	121.358.755
Thời gian hoàn vốn	3,8 Năm

Kế hoạch triển khai xây dựng như sau:

- Khởi công xây dựng công trình:
 - Xây dựng 18 tháng: từ 05/2016 đến T6/2018
 - Bán hàng 12 tháng: 05/2016 đến 05/2017
- Xây dựng các hạng mục cây xanh giao thông đối nội và đối ngoại của dự án.
- Bàn giao và nghiệm thu.

Như vậy tổng thời gian thực hiện của dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng dự kiến khoảng 18 - 20 tháng.

Nguồn vốn đầu tư cho Đất Xanh dự kiến bao gồm các nguồn vốn sau:

- Nguồn vốn tự có của chủ đầu tư chiếm khoảng 79.9% trong tổng vốn đầu tư của dự án.
- Nguồn vốn vay của dự án: dự kiến vay từ các Ngân hàng thương mại theo lãi suất dao động từ 10%/năm – 12%/năm

Cơ cấu vốn của dự án

CƠ CẤU VỐN	TỶ LỆ	Thành tiền (ngàn VNĐ)
Vốn vay	8.0%	67.483.034
Vốn chủ + phát hành	79.9%	671.292.414
Huy động khác	12.1%	101.224.552
Tổng cộng	100.0%	840.000.000

(Tổng nguồn vốn trên đã bao gồm cả lãi vay ngân hàng)

Dự án Opal Riverside đã được Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm đồng ý cấp hạn mức tín dụng là 555.233.000.000 đồng.

2.1.2. Cơ sở pháp lý

- Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 20 tháng 05 năm 2015 của UBND Tp.HCM về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.

- Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ Dự án giữa Đất Xanh và PPI.

- Quyết định số 2444/QĐ-UBND ngày 17 tháng 05 năm 2016 của UBND Tp.HCM về việc chấp thuận cho phép chuyển nhượng toàn bộ Dự án Khu nhà ở tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức với diện tích 20.096,5 m² từ Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương cho Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.

- Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 12/03/2015 của UBND Tp.HCM về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Dự án khu dân cư phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 833970 chứng nhận cho Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương ngày 28/04/2016 với diện tích 7.997,8 m²

- Quyết định số 3053/QĐ-UBND ngày 25/06/2015 của UBND thành phố về giao đất cho Công ty CP đầu tư và Phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương để đầu tư dự án khu dân cư phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức.

- Giấy phép xây dựng số 52/GPXD ngày 12/04/2016 do Sở Xây dựng cấp

2.2. Dự án Luxcity

Phương án khả thi do Đất Xanh lập, đã được Hội đồng đầu tư Đất Xanh phê duyệt

2.2.1. Tóm tắt về dự án

Dự án Cao ốc VP và Căn hộ Thế kỷ 21 tại số 528 đường Huỳnh Tấn Phát, phường Bình Thuận, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích toàn khu là 7.480,6 m². Dự án DXG đã nhận chuyển nhượng hoàn tất từ Công ty CP Thế Kỷ 21. Dự án đã đền bù giải tỏa 100%, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Đất Xanh và đã được cấp GPXD. Dự án được khởi công xây dựng tháng từ 05/2016, và đến nay đã thi công đến tầng 05 của công trình. Đến 30/06/2016, Công ty đã đầu tư vào dự án số tiền 135.000.000.000 đồng. Vốn đã đầu tư cho Dự án là tiền DXG đã chuyển cho Công ty cổ phần Thế kỷ 21 theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án đã được công chứng ngày 22/07/2015.

Mục đích đầu tư Dự án nhằm: khai thác có hiệu quả nhất tiềm năng về đất đai, lợi thế về sông nước, cảnh quan cho sự phát triển nhanh và bền vững của khu vực; góp phần kế tạo lập một Khu chung cư đúng chức năng, cân đối, mỹ quan, hài hòa, hiện đại phù hợp theo định hướng phát triển của khu vực; Giải quyết nhu cầu về nhà ở của người dân địa phương cũng như khu vực lân cận; Đóng góp một phần đáng kể cho ngân sách địa phương.

Hiệu quả đầu tư Dự án

Đơn vị tính: Nghìn đồng

KẾT QUẢ KINH DOANH	
Tổng chi phí đầu tư (bao gồm lãi vay)	710.000.000
Vốn đầu tư	550.000.000
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay	252.929.987
Lãi vay ngân hàng	28.480.437
Lợi nhuận trước thuế	224.449.550
Lợi nhuận sau thuế	161.889.119
ROE	> ROI gửi tiền ngân hàng: 0,17
IRR	76,3%
NPV	94.013.342
Thời gian hoàn vốn	3,7 Năm

Kế hoạch triển khai xây dựng như sau:

- Khởi công xây dựng công trình:
 - Xây dựng 18 tháng: từ 08/2015 đến 2/2017, hiện nay đã xây tới tầng 05
 - Bán hàng 12 tháng: 10/2015 đến 10/2016
- Xây dựng các hạng mục cây xanh giao thông đối nội và đối ngoại của dự án.
- Bàn giao và nghiệm thu.

Như vậy tổng thời gian thực hiện của dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng dự kiến khoảng 18 - 20 tháng.

Nguồn vốn đầu tư cho Đất Xanh dự kiến bao gồm các nguồn vốn sau:

- Nguồn vốn tự có của chủ đầu tư chiếm khoảng 77,5% trong tổng vốn đầu tư của dự án.
- Nguồn vốn vay của dự án: dự kiến vay từ các Ngân hàng thương mại theo lãi suất dao động từ 10%/năm – 12%/năm.

Cơ cấu vốn của dự án

CƠ CẤU VỐN	TỶ LỆ	Thành tiền (ngàn VNĐ)
Vốn vay	15,0%	106.500.000
Vốn chủ + phát hành	77,5%	550.000.000
Huy động khác	7,5%	53.500.000
Tổng cộng	100,0%	710.000.000

(Tổng nguồn vốn trên đã bao gồm cả lãi vay ngân hàng)

Dự án Luxcity đã được Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm đồng ý cấp hạn mức tín dụng là 339.000.000.000 đồng.

2.2.2. Cơ sở pháp lý

- Giấy phép xây dựng số 113/GPXD ngày 15/07/2016 của Sở Xây dựng Tp.Hồ Chí Minh
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 703601 chứng nhận cho Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ngày 13/08/2015 nhận chuyển nhượng từ Công ty cổ phần Thế kỷ 21 với diện tích 7.480,6 m².
- Quyết định 5285/QĐ-UBND ngày 20/10/2015 của UBND Tp.HCM về việc chấp thuận đầu tư dự án Cao ốc văn phòng và căn hộ LUXCITY tại phường Bình Thuận, quận 7 do Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh làm chủ đầu tư.
- Quyết định số 3464/QĐ-UBND ngày 10/07/2015 của UBND Tp.HCM về việc chấp thuận cho chuyển nhượng dự án Cao ốc văn phòng và căn hộ Thế kỷ 21 tại số 528 đường Huỳnh Tấn Phát, phường Bình Thuận, quận 7.
- Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ Dự án giữa Đất Xanh và Công ty cổ phần Thế kỷ 21.
- Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 05/11/2009 của UBND quận 7 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công trình Cao ốc văn phòng và căn hộ Thế kỷ 21 phường Bình Thuận, quận 7 do Công ty cổ phần Thế kỷ 21 làm chủ đầu tư.

2.3. Dự án Opal Garden

Phương án khả thi do Đất Xanh lập, đã được Hội đồng đầu tư Đất Xanh phê duyệt

2.3.1. Tóm tắt về dự án

Dự án Opal Garden, Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, diện tích đất 8.250m²: Dự án do Công ty cổ phần Đầu tư Bivi (Bivi) làm chủ đầu tư. Hiện tại, Dự án đang được làm thủ tục để chuyển chủ đầu tư từ Bivi sang cho Đất Xanh. Việc chuyển nhượng dự án đã được Ủy Ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Quyết định số 3382/QĐ-UBND ngày 02/07/2016. Đất Xanh đang nộp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất từ Bivi sang Đất Xanh. Ngay khi Đất Xanh nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Đất Xanh chính thức trở thành chủ đầu tư của Dự án.

Khu đất đã đền bù giải tỏa xong, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Pháp lý dự án đã hoàn chỉnh. Hiện tại Đất Xanh đang xin điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng, xin chấp thuận đầu tư dự án, TKCS, giấy phép XD dự kiến hoàn thành vào tháng T12/2016.

Đến 30/06/2016, Công ty đã đầu tư vào dự án số tiền 46.497.132.971 đồng. Vốn đã đầu tư cho Dự án là tiền DXG đã chuyển cho Công ty cổ phần Đầu tư Bivi theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án đã được công chứng ngày 04/07/2016.

Mục đích đầu tư Dự án nhằm: khai thác có hiệu quả nhất tiềm năng về đất đai, lợi thế về sông nước, cảnh quan cho sự phát triển nhanh và bền vững của khu vực; góp phần kế tạo lập một Khu chung cư đúng chức năng, cân đối, mỹ quan, hài hòa, hiện đại phù hợp theo định hướng phát triển của khu vực; Giải quyết nhu cầu về nhà ở của người dân địa phương cũng như khu vực lân cận; Đóng góp một phần đáng kể cho ngân sách địa phương.

Hiệu quả đầu tư Dự án

Đơn vị tính: Nghìn đồng

KẾT QUẢ KINH DOANH	
Tổng chi phí đầu tư (bao gồm lãi vay)	550.000.000
Vốn đầu tư	410.000.000
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay	170.325.371
Lãi vay ngân hàng	26.875.903
Lợi nhuận trước thuế	138.360.400
Lợi nhuận sau thuế	94.865.413
ROE	0,19
IRR	59,4%

KẾT QUẢ KINH DOANH
NPV
49.369.668
Kế hoạch triển khai xây dựng như sau:

- Xin điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng, xin chấp thuận đầu tư dự án, TKCS, giấy phép XD dự kiến hoàn thành vào tháng T12/2016.
- Khởi công xây dựng công trình:
 - Xây dựng 18 tháng: từ 12/2016 đến T6/2018
 - Bán hàng 12 tháng: 03/2017 đến 03/2018
- Xây dựng các hạng mục cây xanh giao thông đối nội và đối ngoại của dự án.
- Bàn giao và nghiệm thu.

Như vậy tổng thời gian thực hiện của dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng dự kiến khoảng 24 tháng.

Nguồn vốn đầu tư cho Đất Xanh dự kiến bao gồm các nguồn vốn sau:

- Nguồn vốn tự có của chủ đầu tư chiếm khoảng 75% trong tổng vốn đầu tư của dự án.
- Nguồn vốn vay của dự án: dự kiến vay từ các Ngân hàng thương mại theo lãi suất dao động từ 10%/năm – 12%/năm

Cơ cấu vốn của dự án

CƠ CẤU VỐN	TỶ LỆ	Thành tiền (ngàn VNĐ)
Vốn vay	10%	55.000.000
Vốn chủ + phát hành	75%	410.000.000
Huy động khác	15%	85.000.000
Tổng cộng	100%	550.000.000

(Tổng nguồn vốn trên đã bao gồm cả lãi vay ngân hàng)

Hiện dự án đang làm thủ tục chuyển nhượng chủ đầu tư từ Bivi sang Đất Xanh nên Công ty chưa xin cấp hạn mức tín dụng ngân hàng.

2.3.2. Cơ sở pháp lý

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 336260 chứng nhận cho Công ty cổ phần Đầu Bivi ngày 24/05/2016 với diện tích 8.250 m²
- Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ Dự án giữa Đất Xanh và Công ty cổ phần Đầu tư BIVI.

- Quyết định số 3382/QĐ-UBND ngày 02/07/2016 của UBND Tp.HCM về việc chấp thuận cho chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu căn hộ tại đường số 20, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức

- Quyết định số 82/QĐ-SXD-TĐDA ngày 25/06/2010 của Sở Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu căn hộ tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức thành phố Hồ Chí Minh.

Quyết định số 3857/UBND-ĐTMT ngày 19/06/2008 của UBND Tp.HCM về việc cho phép Công ty cổ phần Đầu tư Bi Vi đầu tư thực hiện dự án nhà ở tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch tổng thể

Tổng số vốn dự kiến thu được từ đợt phát hành: Tổng số cổ phần Công ty phát hành có thu tiền lần này là 117.205.570 cổ phần, số vốn thu được dự kiến là 1.172.055.700.000 đồng, chi tiết như sau:

Đối tượng phát hành	Số lượng PH (cổ phần)	Giá PH (đồng/cp)	Vốn thu được dự kiến (đồng)
Phát hành cho cổ đông hiện hữu	117.205.570	10.000	1.172.055.700.000

Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành: Công ty sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được trong đợt chào bán dự kiến là 1.172.055.700.000 đồng để bổ sung nguồn vốn thực hiện các Dự án (Bao gồm cả nhận chuyển nhượng dự án) như sau:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Tên dự án	Vốn đầu tư đến thời điểm phát hành		Vốn đầu tư sau thời điểm phát hành		Tổng cộng
		Vốn đã đầu tư đến 30/06/2016 (*)	Vốn đầu tư thêm	Dự kiến từ phát hành CP	Vốn huy động dự kiến (khách hàng và vay)	
1	Dự án Opal Riverside. Hiệp Bình Chánh. Thủ Đức. diện tích 20.096.5 m2	198.151.908.303	1.084.805.574	472.055.700.000	168.707.586.123	840.000.000.000
2	Dự án Luxcity. Huỳnh Tấn Phát. phường Bình Thuận. quận 7. diện tích 7.480.6 m2	135.000.000.000	65.000.000.000	350.000.000.000	160.000.000.000	710.000.000.000
3	Dự án Opal Garden. Hiệp Bình Chánh. Thủ Đức. diện tích 8.250m2	46.497.132.971	13.502.867.029	350.000.000.000	140.000.000.000	550.000.000.000
TỔNG CỘNG		379.649.041.274	79.587.672.603	1.172.055.700.000	468.707.586.123	2.100.000.000.000

(*) Ghi chú:

- Vốn đã đầu tư cho Dự án Opal Riverside đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán DFK Việt Nam.
- Vốn đã đầu tư cho Dự án Luxcity là tiền DXG đã chuyển cho Công ty cổ phần Thế kỷ 21 theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án đã được công chứng ngày 22/07/2015.
- Vốn đã đầu tư cho Dự án Opal Garden là tiền DXG đã chuyển cho Công ty cổ phần Đầu tư Bivi theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án đã được công chứng ngày 04/07/2016.

Số tiền huy động từ đợt phát hành dự kiến sẽ được Công ty sử dụng giai đoạn cuối năm 2016 – 2018.

2. Kế hoạch chi tiết cho từng dự án

2.1. Dự án Opal Riverside

Đơn vị tính: ngàn đồng

STT	Nội dung	Giá trị đầu tư			
		Tổng cộng	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
I	CHI PHÍ ĐẤT	109.168.785	109.168.785	-	-
1	Chi phí chuyển nhượng dự án	99.236.714	99.236.714	-	-
2	Dành 20% quỹ đất cho NOXH	9.435.887	9.435.887	-	-
3	Thuế trước bạ (0.5%)	496.184	496.184	-	-
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	613.870.809	100.000.000	300.000.000	213.870.809
1	San lấp + hạ tầng	24.076.575	21.000.000	3.076.575	-
2	Chi phí xây dựng	544.598.808	61.334.514	296.923.425	186.340.869
3	Kiến thiết cơ bản	17.665.486	17.665.486	-	-
-	<i>Tư vấn thiết kế</i>	<i>8.199.781</i>	<i>8.199.781</i>	-	-
-	<i>Chi phí khác</i>	<i>9.465.705</i>	<i>9.465.705</i>	-	-
4	Dự phòng	27.529.940	-	-	27.529.940
III	CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG	116.960.406	50.000.000	50.000.000	16.960.406
1	Nhà mẫu	6.000.000	6.000.000	-	-
2	Tiếp thị	23.043.300	15.000.000	6.000.000	2.043.300
3	Bán hàng	46.086.600	20.000.000	20.000.000	6.086.600
4	Quản lý chung (hoàn thiện và cải thiện pháp lý dự án)	11.518.540	5.000.000	4.000.000	2.518.540
5	Lãi vay dự kiến	30.311.966	4.000.000	20.000.000	6.311.966
TỔNG CỘNG		840.000.000	259.168.785	350.000.000	230.831.215

2.2. Dự án Luxcity

Đơn vị tính: ngàn đồng

STT	Nội dung	Giá trị đầu tư		
		Tổng cộng	Năm 2016	Năm 2017
I	CHI PHÍ ĐẤT	135.415.174	135.415.174	-
1	Chi phí mua đất	135.000.000	135.000.000	-
2	Chuyển mục đích sử dụng:	-	-	-
3	Thuế trước bạ (0.5%)	415.174	415.174	-
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	487.801.645	50.000.000	437.801.645
1	Chi phí hạ tầng	8.575.850	5.000.000	3.575.850

STT	Nội dung	Giá trị đầu tư		
		Tổng cộng	Năm 2016	Năm 2017
2	Chi phí xây dựng	441.972.029	30.974.884	410.997.145
-	<i>Tòa văn phòng</i>	<i>93.143.432</i>	<i>10.974.884</i>	<i>82.168.548</i>
-	<i>Tòa căn hộ</i>	<i>348.828.597</i>	<i>20.000.000</i>	<i>328.828.597</i>
3	Kiến thiết cơ bản	14.025.116	14.025.116	-
4	Dự phòng	23.228.650	-	23.228.650
III	CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG	86.783.181	30.000.000	56.783.181
1	Tiếp thị	18.683.335	8.000.000	10.683.335
2	Bán hàng	37.366.670	15.500.000	21.866.670
3	Quản lý chung	2.252.739	1.500.000	752.739
4	Lãi vay dự kiến	28.480.437	5.000.000	23.480.437
	TỔNG CỘNG	710.000.000	215.415.174	494.584.826

2.3. Dự án Opal Garden

Đơn vị tính: Ngàn đồng

STT	Nội dung	Giá trị đầu tư			
		Tổng cộng	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
I	CHI PHÍ ĐẤT	47.239.598	47.239.598	-	-
1	Chi phí mua đất (bao gồm tiền sử dụng đất)	47.004.575	47.004.575	-	-
2	Thuế trước bạ (0.5%)	235.023	235.023	-	-
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	430.675.271	30.000.000	250.000.000	150.675.271
1	San lấp + hạ tầng	5.089.068	4.000.000	1.089.068	-
2	Chi phí xây dựng	390.760.410	16.000.000	238.623.159	136.137.251
3	Kiến thiết cơ bản	15.287.773	10.000.000	5.287.773	-
-	<i>Quản lý dự án</i>	<i>2.579.550</i>	<i>2.579.550</i>	-	-
-	<i>Thiết kế 2 bước</i>	<i>4.524.327</i>	<i>3.000.000</i>	<i>1.524.327</i>	-
-	<i>Chi phí khác</i>	<i>8.183.896</i>	<i>4.420.450</i>	<i>3.763.446</i>	-
4	Dự phòng	19.538.020	-	5.000.000	14.538.020
III	CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG	72.085.131	10.000.000	25.000.000	37.085.131
1	Tiếp thị	13.767.208	2.000.000	7.000.000	4.767.208
2	Bán hàng	27.534.416	4.000.000	15.000.000	8.534.416
3	Quản lý chung, chi phí pháp lý dự án	1.953.802	1.000.000	500.000	453.802
4	Dự phòng CPHĐ	1.953.802	-	600.000	1.353.802

STT	Nội dung	Giá trị đầu tư			
		Tổng cộng	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
5	Lãi vay dự kiến	26.875.903	3.000.000	10.000.000	13.875.903
TỔNG CỘNG		550.000.000	87.239.598	275.000.000	187.760.402

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)

Địa chỉ: Tầng 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại: (08) 38233299 Fax: (08) 38233301

Website: www.hsc.com.vn

Trên cơ sở các thông tin mà HSC đã thu thập được về DXG và đợt phát hành cổ phiếu, với tư cách là tổ chức tư vấn, HSC có một số nhận định như sau: Công ty có những thế mạnh nhất định như hoạt động kinh doanh lâu năm trong ngành, đội ngũ Ban quản trị, cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, có chuyên môn cao. Bên cạnh đó chiến lược đầu tư của Công ty trong việc tập trung vào: Kinh doanh nhà; Môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất, Tư vấn bất động sản, Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản là phù hợp với định hướng phát triển lâu dài của đất nước, điều này sẽ tạo ra nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty và tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông. Tuy nhiên với tốc độ phát triển nhanh và các cơ hội đầu tư hiện có, trong khi nguồn vốn chủ sở hữu còn khá hạn hẹp sẽ gia tăng rủi ro cũng như hạn chế một số cơ hội phát triển của Công ty. Việc gia tăng nguồn vốn trong đợt phát hành này là một bước tiến rất cần thiết và phù hợp cho Công ty để nâng cao năng lực kinh doanh, thu hút và giữ nhân tài. Nếu đợt phát hành không thành công sẽ khiến Công ty phải đối mặt với rủi ro thanh khoản cao. Tuy nhiên, với tiềm năng sấp tới của Công ty và sự nỗ lực của ban điều hành, chúng tôi kỳ vọng đợt phát hành vẫn có khả năng thành công cao.

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Địa chỉ: Số 38/8 Lam Sơn, Quận Tân Bình, Tp.HCM

Điện thoại: (84-8) 6296 8684

Website: <http://www.dfkvietnam.com>

IX. PHỤ LỤC

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. Phụ lục 2: Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị;
3. Phụ lục 3: Điều lệ công ty;
4. Phụ lục 4: Báo cáo tài chính kiểm toán Công ty và hợp nhất năm 2014, năm 2015 và soát xét bán niên 2016;
5. Phụ lục 5: Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được của đợt chào bán gần nhất;
6. Phụ lục 6: Danh mục các văn bản tài liệu liên quan đến thông tin công bố trong Bản cáo bạch và các tài liệu pháp lý của dự án đầu tư;
7. Các phụ lục khác.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 09 năm 2016

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC



Lương Trí Thìn

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Handwritten signature of Trần Thị Thùy Trang)

Trần Thị Thùy Trang

(Handwritten signature of Trương Minh Chánh)

Trương Minh Chánh

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



PHẠM NGỌC BÍCH