

**Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng  
Địa ốc Đất Xanh**

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ  
cho đối tác chiến lược với số tiền 257.000.000.000 VND để tăng vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

# Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo về các phát hiện thực tế	3 - 4
Báo cáo tiến độ sử dụng vốn	5 - 7
Thuyết minh báo cáo tiến độ sử dụng vốn	8

# Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Phạm Linh	Thành viên
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên
Ông Trần Việt Anh	Thành viên
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Thùy Trang	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Ngọc Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Minh Chánh	Kế toán trưởng	bổ nhiệm ngày 24 tháng 2 năm 2016
Bà Đinh Thị Lan Phương	Kế toán trưởng	miễn nhiệm ngày 24 tháng 2 năm 2016

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lương Trí Thìn.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho đối tác chiến lược với số tiền 257.000.000.000 VND để tăng vốn của Công ty ("Báo cáo tiến độ sử dụng vốn").

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tiến độ sử dụng vốn phản ánh trung thực và hợp lý tiến độ sử dụng vốn của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ với số tiền 257.000.000.000 VND để tăng vốn của Công ty và đảm bảo rằng Báo cáo tiến độ sử dụng vốn đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ ("Nghị định 58") quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58, và phù hợp với cơ sở lập Báo cáo tiến độ sử dụng vốn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 61281235/18700763-DXG-AUP

## BÁO CÁO VỀ CÁC PHÁT HIỆN THỰC TẾ

**Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh**

Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục thỏa thuận trước theo Hợp đồng số 61281235/18700763-DXG-AUP ngày 20 tháng 2 năm 2017 và như được trình bày dưới đây về tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho đối tác chiến lược với số tiền 257.000.000.000 VND để tăng vốn của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 được trình bày từ trang 5 đến trang 8 (sau đây được gọi chung là "Báo cáo tiến độ sử dụng vốn"). Công việc của chúng tôi được thực hiện phù hợp với Chuẩn mực Việt Nam về dịch vụ liên quan số 4400 - Hợp đồng thực hiện các thủ tục thỏa thuận trước đối với thông tin tài chính. Các thủ tục được thực hiện chỉ nhằm hỗ trợ Công ty trong việc đánh giá tính phù hợp của Báo cáo tiến độ sử dụng vốn nêu trên và được tóm tắt như sau:

1. Chúng tôi đã thu thập Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập bởi Ban Tổng Giám đốc Công ty;
2. Chúng tôi đã đối chiếu mục đích sử dụng vốn như giải trình của Ban Tổng Giám đốc Công ty với mục đích sử dụng vốn như được phê duyệt và trình bày trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 05 năm 2014, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 37 ngày 07 tháng 10 năm 2014 và hồ sơ tăng vốn có liên quan;
3. Chúng tôi đã thực hiện kiểm tra chi tiết các chứng từ thu tiền góp vốn và chi tiền như được liệt kê trong Báo cáo tiến độ sử dụng vốn đã được thu thập ở bước 1, với các chứng từ kế toán có liên quan như hợp đồng, hóa đơn, chứng từ, phiếu thu, phiếu chi...

Chúng tôi báo cáo về các phát hiện thực tế như sau:

1. Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập bởi Ban Tổng Giám đốc Công ty và được trình bày từ trang 5 đến trang 8;
2. Theo giải trình của Ban Tổng Giám đốc Công ty, mục đích sử dụng vốn là để sử dụng cho dự án Căn hộ Chung cư Riverside Garden (tên mới là Dự án Opal Riverside) và dự án Green City. Mục đích này đã phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 5 năm 2014, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 37 ngày 7 tháng 10 năm 2014 và hồ sơ tăng vốn có liên quan. Chúng tôi đã xem xét các hồ sơ pháp lý có liên quan đến dự án đã đề cập trên.
3. Chúng tôi đã thực hiện kiểm tra chi tiết các chứng từ như sau:
  - Khoản tiền thu góp vốn 257.000.000.000 VND: chúng tôi đã xem xét và đối chiếu phù hợp với các chứng từ kế toán có liên quan như phiếu thu, giấy báo ngân hàng;
  - Khoản chi tiền: 197.539.341.021 VND chúng tôi đã xem xét và đối chiếu phù hợp với các chứng từ kế toán có liên quan như phiếu chi, giấy báo ngân hàng, hợp đồng, hóa đơn, chứng từ,...



Do các thủ tục nêu trên không lập thành một cuộc kiểm toán hoặc soát xét báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam nên chúng tôi không đưa ra sự đảm bảo về Báo cáo tiến độ sử dụng vốn.

Nếu chúng tôi thực hiện các thủ tục bổ sung hoặc thực hiện một cuộc kiểm toán hoặc soát xét báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam thì chúng tôi có thể phát hiện được các vấn đề khác để báo cáo cho Công ty.

Báo cáo của chúng tôi chỉ sử dụng cho mục đích báo cáo cho Quý cổ đông của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại Chương II, Điều 8, Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 6 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, và không được sử dụng cho bất cứ mục đích nào khác hoặc không được phát hành cho bất cứ bên nào khác. Báo cáo này nên được đọc một cách riêng rẽ, và không liên quan tới toàn bộ báo cáo tài chính của Công ty.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán:  
0426-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

# Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN CỔ PHẦN THU ĐƯỢC  
TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

## 1. BÁO CÁO KẾT QUẢ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC

STT	Nội dung	Thông tin
1	Tên cổ phiếu chào bán	Cổ phiếu công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
2	Mã cổ phiếu	DXG
3	Loại hình cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
4	Mệnh giá	10.000 đồng/ cổ phiếu
5	Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán	25.700.000
6	Số lượng cổ phiếu phát hành	25.700.000
7	Tổng số tiền thu từ việc chào bán cổ phiếu	257.700.000.000
8	Ngày bắt đầu chào bán	Ngày 2 tháng 12 năm 2014
9	Ngày hoàn thành đợt chào bán	Ngày 12 tháng 12 năm 2014

## 2. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC

### 2.1 Tiến độ dự án đã công bố theo phương án phát hành:

#### 2.1.1 Dự án Opal Riverside

Dự án do Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương ("PPI") làm chủ đầu tư. Tiến độ pháp lý như sau:

- Ngày 7 tháng 7 năm 2014 PPI đã gửi hồ sơ lên Sở quy hoạch kiến trúc (Biên nhận số 14120002) để xin điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án;
- Ngày 14 tháng 8 năm 2014, Sở quy hoạch kiến trúc đã có Công văn số 2680/SQHKT-QHKV2 về việc ý kiến về nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức;
- Ngày 15 tháng 9 năm 2014, Ủy ban Nhân dân Quận Thủ Đức đã có Công văn số 2802/UBND-QLĐT về việc ý kiến về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức do PPI làm chủ đầu tư.

#### 2.1.2 Dự án Green City

Vào ngày 8 tháng 07 năm 2014, thỏa thuận 3 bên về việc thỏa thuận hợp tác thực hiện góp vốn và hợp tác đầu tư dự án Khu nhà ở tại Phường Phước Long A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh đã được kí giữa Tổng Công ty Xây dựng Thủy Lợi 4 – CTCP, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy Lợi 4B và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.

Dự án được quy định chi tiết tại Văn bản số 2192/UBND-QLĐT ngày 11 tháng 11 năm 2013 của Ủy ban Nhân dân Quận 9 về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở tại phường Phước Long A, Quận 9 do Tổng Công ty Xây dựng Thủy Lợi 4 – CTCP làm chủ đầu tư.

802-  
3 TY  
KHUU  
YOU  
NAM  
10 CX

# Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

BÁO CÁO TIỀN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN CỔ PHẦN THU ĐƯỢC  
TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

## 2. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC (tiếp theo)

### 2.2 Tiến độ dự án hiện tại:

#### 2.2.1 Dự án Opal Riverside

- *Tiến độ pháp lý:*
  - Quyết định số 2444/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2016 chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu dân cư tại Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 20.096,5 m<sup>2</sup> từ PPI cho Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh;
  - Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 55389 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 4 năm 2016 ("Giấy Chứng Nhận QSDĐ");
  - Giấy phép xây dựng số 52/GPXD ngày 12 tháng 4 năm 2016 do Sở Xây dựng cấp;
  - Công văn số 80/SXD-TĐDA ngày 30 tháng 10 năm 2015 của Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở công trình Khu dân cư Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;
  - Quyết định số 3053/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố giao đất cho PPI để đầu tư dự án khu dân cư Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức;
  - Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án khu dân cư Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức;
  - Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Quận Thủ Đức về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức.
- *Tiến độ xây dựng:* Đã hoàn thiện phần móng block B và đang thi công móng block A.
- *Tiến độ sử dụng vốn:*

	VND
<i>Nội dung</i>	<i>Số tiền</i>
Chi phí nhận chuyển nhượng dự án	98.151.908.303
Chi phí thi công xây dựng, quảng cáo, môi giới	84.595.518.718
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>182.747.427.021</u></b>

- *Nguồn tài trợ:*

	VND
<i>Nội dung</i>	<i>Số tiền</i>
Vốn huy động từ chào bán	173.435.270.000



# Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN CỔ PHẦN THU ĐƯỢC  
TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

## 2. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC (tiếp theo)

### 2.2 Tiến độ dự án hiện tại: (tiếp theo)

#### 2.2.2 Dự án Green City

- Tiến độ pháp lý: Đang thực hiện thủ tục pháp lý dự án.
- Tiến độ sử dụng vốn:

**Nội dung** VND  
Số tiền

Chi phí cho dự án 14.791.914.000

- Nguồn tài trợ:

**Nội dung** VND  
Số tiền

Vốn khác 14.791.914.000

#### 2.2.3. Tổng hợp tiến độ thu chi tiền cho dự án

Dự án	Opal Riverside	Green City	Tổng cộng
Vốn huy động từ đợt chào bán cổ phiếu	173.435.270.000	83.564.730.000	257.000.000.000
Tiền thực chi cho dự án	182.747.427.021	14.791.914.000	197.539.341.021
Trong đó:			
Chi từ nguồn vốn huy động	173.435.270.000	14.791.914.000	188.227.184.000
Chi từ vốn khác	9.312.157.021	0	9.312.157.021

Trần Thị Phương Loan  
Người lập

Trương Minh Chánh  
Kế toán trưởng

173.435.270.000  
24.194.071.021

Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2017

# Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN CỔ PHẦN THU ĐƯỢC  
TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

## 1. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN CỔ PHẦN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ CHO ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC

### 1.1 Cơ sở lập Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho đối tác chiến lược ("Báo cáo tiến độ sử dụng vốn")

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập phù hợp với quy định tại Nghị định số 58 ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ ("Nghị định 58") quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán và Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58, và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tiến độ sử dụng vốn.

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập trên cơ sở thực thu – thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền thu, chi của Công ty.

### 1.2 Kỳ báo cáo

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn được lập cho việc sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho đối tác chiến lược với số tiền 257.000.000.000 VND để tăng vốn từ ngày 2 tháng 12 năm 2014 đến ngày 12 tháng 12 năm 2014, và việc sử dụng vốn từ ngày 5 tháng 5 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### 1.3 Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn chỉ được sử dụng để báo cáo tiến độ sử dụng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 5 năm 2014, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 37 ngày 07 tháng 10 năm 2014.

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn này được lập để Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh báo cáo tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 6 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; do đó, báo cáo tiến độ sử dụng vốn có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.



Trần Thị Phương Loan  
Người lập



Trương Minh Chánh  
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2017