

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 TẬP ĐOÀN 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 21 ngày 02/04/2019)

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 48./GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 26 tháng 7 năm 2019)

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

### 1. CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Trụ sở chính : 2W Ung Văn Khiêm, P.25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM  
Điện thoại : (84-28) 6252 5252 Fax: (84-28) 6285 3896  
Website : [www.datxanh.vn](http://www.datxanh.vn) Email: [info@datxanh.com.vn](mailto:info@datxanh.com.vn)

### 2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

Trụ sở chính : Tầng 15, Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TPHCM  
Điện thoại : (84-28) 3914 3588 Fax: (84-82) 3914 3209  
Website : <http://www.vcsc.com.vn>

### Phụ trách công bố thông tin

Ông Huỳnh Phước Nguyên  
Điện thoại

Chức vụ: Trưởng Bộ phận Quan hệ cổ đông  
(84-28) 6252 5252

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 02/04/2019)

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

**Tên cổ phiếu** : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn 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: 87.455.339 cổ phiếu

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

Số lượng phát hành: 76.960.698 cổ phiếu.

+ Phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động từ nguồn vốn chủ sở hữu:

Số lượng phát hành: 6.000.000 cổ phiếu.

**Tổng số lượng phát hành:** 170.416.037 cổ phiếu

**Tổng giá trị phát hành thêm theo mệnh giá:** 1.704.160.370.000 đồng

### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

Địa chỉ : Tầng 15, Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TPHCM

Điện thoại : (84-28) 3914 3588

Fax: (84-82) 3914 3209

Website : <http://www.vcsc.com.vn>

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

#### CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ : 2 Hải Triều, Bến Nghé, Quận 1, Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-28) 3915 7888

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

# MỤC LỤC



I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:	1
1.	Rủi ro về kinh tế	1
1.1.	Tốc độ tăng trưởng kinh tế	1
1.2.	Rủi ro lạm phát	2
1.3.	Rủi ro lãi suất	3
2.	Rủi ro về tín dụng	3
3.	Rủi ro luật pháp	4
4.	Rủi ro đặc thù ngành	4
4.1.	Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường Bất động sản ở Việt Nam	4
4.2.	Công ty có thể không xin được các phê duyệt pháp lý, không giành được các khu đất được cho là phù hợp cho các dự án bất động sản hoặc phải đối mặt với rủi ro bị tước quyền sở hữu các bất động sản	5
4.3.	Hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng bởi sự cạnh tranh ngày càng mạnh	6
5.	Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	6
5.1.	<i>Rủi ro của đợt chào bán</i>	6
5.2.	<i>Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán</i>	6
6.	Rủi ro pha loãng EPS và pha loãng giá cổ phiếu	7
7.	Rủi ro quản trị công ty	8
8.	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	13
2.	Cơ cấu tổ chức	16
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý	16
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	17
4.1.	Cơ cấu vốn cổ phần	17
4.2.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty	17
4.3.	Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty	18
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	18

5.1.	Công ty con của tổ chức phát hành.....	18
5.2.	Công ty liên kết, liên doanh với tổ chức phát hành.....	20
5.3.	Công ty mẹ của tổ chức phát hành: .....	20
5.4.	Những Công ty nắm giữ quyền kiểm soát, chi phối với tổ chức phát hành: .....	20
6.	Quá trình tăng vốn điều lệ .....	20
7.	Hoạt động kinh doanh .....	22
7.1.	Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty .....	22
7.1.1.	Hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản.....	22
7.1.2.	Hoạt động xây dựng .....	22
7.1.3.	Hoạt động kinh doanh bất động sản .....	23
7.2.	Giá trị dịch vụ qua các năm .....	29
7.3.	Hoạt động Marketing.....	30
7.4.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền .....	33
7.5.	Các hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện .....	33
8.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2017 và 2018.....	34
8.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2017 và năm 2018. ....	34
8.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2019 .....	34
8.2.1.	<i>Thuận lợi</i> .....	34
8.2.2.	<i>Khó khăn</i> .....	35
9.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	35
10.	Chính sách đối với người lao động.....	39
10.1.	Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong công ty.....	39
10.2.	Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp.....	39
10.2.1.	<i>Chính sách tuyển dụng</i> .....	39
10.2.2.	<i>Chính sách đào tạo</i> .....	39
10.2.3.	<i>Thăng tiến và phát triển nghề nghiệp</i> .....	39
10.2.4.	<i>Chính sách tiền lương</i> .....	40
10.2.5.	<i>Chính sách thưởng</i> .....	40
10.2.6.	<i>Chính sách phúc lợi</i> .....	40
10.2.7.	<i>Môi trường - điều kiện làm việc</i> .....	40
10.3.	Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động .....	41
11.	Chính sách cổ tức .....	41
12.	Tình hình tài chính.....	42
12.1.	Các chỉ tiêu cơ bản .....	42
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> .....	42
12.1.2.	<i>Trích khấu hao tài sản cố định</i> .....	43
12.1.3.	<i>Thu nhập bình quân người lao động</i> .....	43
12.1.4.	<i>Thanh toán các khoản nợ đến hạn</i> .....	43
12.1.5.	<i>Các khoản phải nộp theo luật định</i> .....	43



12.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định .....	43
12.1.7. Tổng dư nợ vay .....	44
12.1.8. Tình hình công nợ hiện nay .....	44
12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	45
13. HĐQT, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát .....	46
13.1. Danh sách thành viên HĐQT .....	46
13.2. Ban Giám đốc .....	51
13.3. Ban kiểm soát .....	54
13.4. Kế toán trưởng .....	56
14. Tài sản .....	57
15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2019 .....	58
15.1. Kế hoạch năm 2019 .....	58
15.2. Căn cứ thực hiện kế hoạch năm 2019.....	58
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu và lợi nhuận .....	59
17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty:.....	59
18. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu: .....	59
<b>V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN .....</b>	<b>60</b>
1. Loại cổ phiếu: .....	60
2. Mệnh giá: .....	60
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán .....	60
3.1. Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.....	60
3.2. Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ để trả cổ tức .....	61
3.3. Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cán bộ công nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) .....	62
4. Giá chào bán dự kiến .....	61
5. Phương pháp tính giá.....	63
6. Phương thức phân phối.....	64
7. Thời gian phân phối cổ phiếu .....	64
8. Đăng ký mua cổ phiếu .....	65
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	66
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	66
11. Các loại thuế có liên quan.....	66
11.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp .....	66
11.2. Thuế giá trị gia tăng.....	67
11.3. Thuế thu nhập cá nhân.....	67
11.4. Các loại thuế khác.....	68
12. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phần.....	68
<b>VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....</b>	<b>69</b>
1. Mục đích chào bán.....	69
2. Phương án khả thi .....	69
2.1. Cơ sở pháp lý.....	69

---

2.2.	Hiệu quả đầu tư Dự án.....	69
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....	70
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	71
1.	Tổ chức tư vấn phát hành .....	71
2.	Tổ chức kiểm toán .....	71
IX.	PHỤ LỤC .....	72

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:

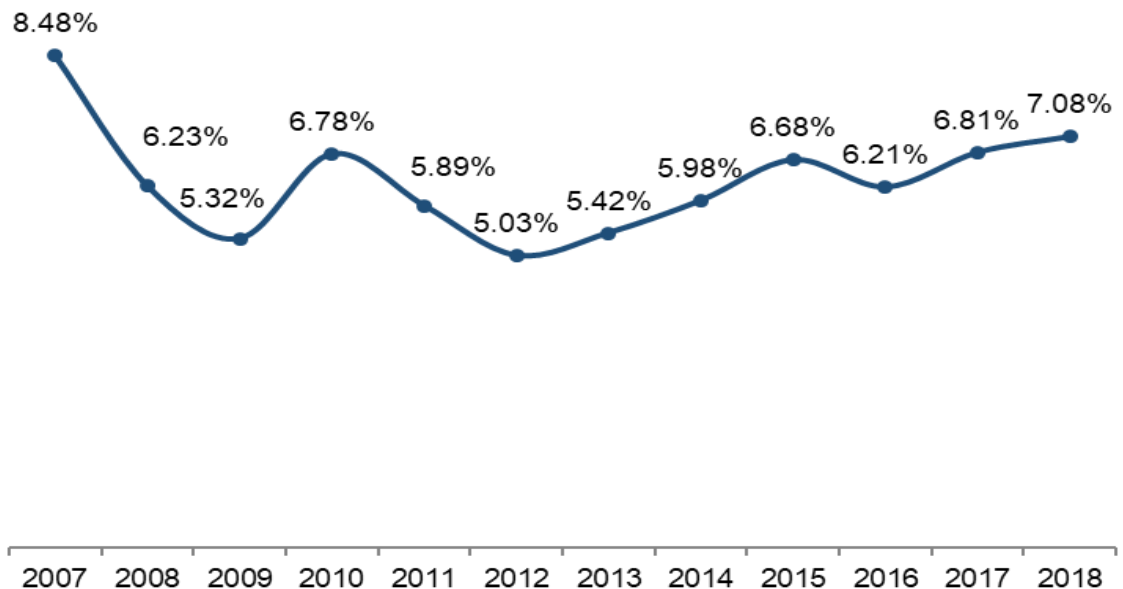
### 1. Rủi ro về kinh tế

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

#### 1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê (“GSO”) và Báo cáo của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam năm 2018 đạt mức 7,08% và cao hơn 0,27% so với năm 2017 nhờ sự cải thiện mạnh về tổng cung của nền kinh tế, trong đó khu vực dịch vụ đóng góp tỷ trọng lớn với kết quả tăng trưởng ấn tượng của hoạt động bán lẻ và ngành dịch vụ. Kế đến là ngành nông, lâm, thủy sản và khu vực công nghiệp – xây dựng. Bên cạnh đó, tổng cầu của nền kinh tế cũng được cải thiện đáng kể nhờ tiêu dùng, đầu tư và xuất khẩu tăng mạnh. Thặng dư thương mại năm 2018 đạt khoảng 6,8 tỷ USD, tuy nhiên cơ cấu xuất khẩu theo khu vực kinh tế tiếp tục phản ánh thực trạng thặng dư thương mại của Việt Nam phụ thuộc lớn vào khối doanh nghiệp FDI khi khu vực này tiếp tục có mức thặng dư thương mại cao.

**Tăng trưởng GDP qua các năm, giai đoạn 2006 – 2018**



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê

Theo dự báo của Quỹ Tiền tệ thế giới (“IMF”), kinh tế thế giới năm 2019 sẽ tăng trưởng cao hơn năm 2018 do khối các nước phát triển duy trì tăng trưởng ổn định, khối các nền kinh tế mới nổi tiếp tục có mức tăng trưởng cao hơn năm 2018. Trong bối cảnh này, với nền tảng kinh tế vĩ mô tương đối ổn định và những cải thiện mạnh mẽ về cơ chế chính sách liên quan đến cải cách thể chế, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh sẽ góp phần giúp Việt Nam tăng cường thu hút FDI, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Bên cạnh những chuyển biến tích cực, nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều thách thức khi ổn định kinh tế chưa thực sự bền vững, phục hồi không đồng đều và tăng trưởng chủ yếu dựa vào khu vực có vốn đầu tư nước ngoài FDI. Chính vì thế Chính phủ cần ưu tiên tiếp tục chuyển đổi cơ cấu; cụ thể, tiếp tục cải cách nhằm nâng cao ổn định cho hệ thống ngân hàng và xây dựng các thị trường vốn sâu hơn, cải thiện hiệu suất của khu vực doanh nghiệp Nhà nước và tạo thuận lợi cho một khu vực tư nhân năng động hơn và năng suất hơn.

Công ty hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam nên kết quả hoạt động kinh doanh cũng như sự tăng trưởng của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam. Tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong suốt 10 năm qua biến động khá mạnh và mặc dù nền kinh tế Việt Nam được dự đoán sẽ tăng trưởng trong các năm tiếp theo nhưng vẫn chứa đựng các rủi ro tiềm ẩn và có thể làm cho nền kinh tế tăng trưởng chậm. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng tới nhu cầu mua nhà của người tiêu dùng, qua đó tạo ra rủi ro doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng đến lợi nhuận và hoạt động của Công ty.

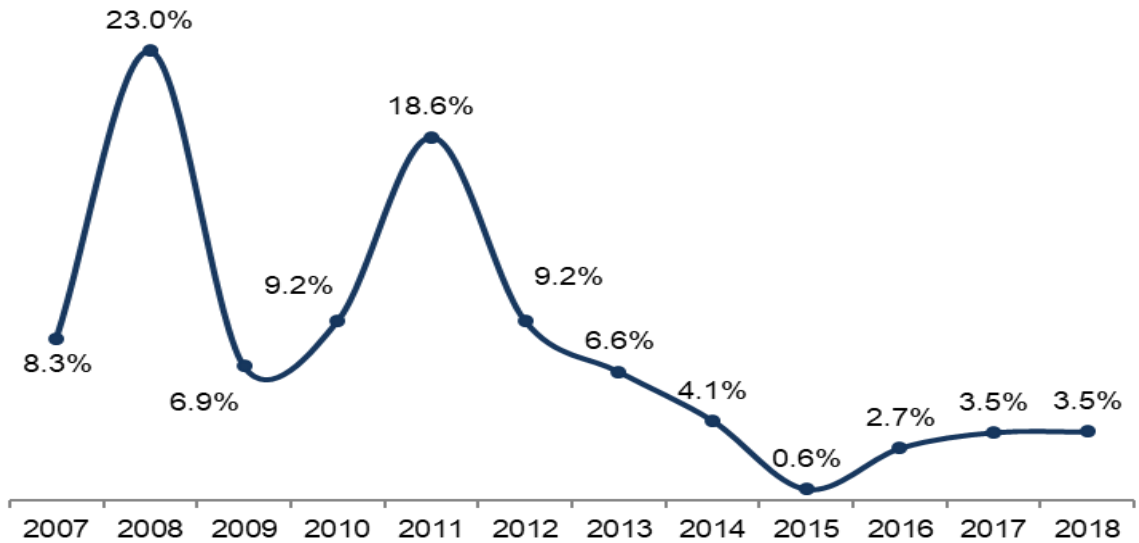
## **1.2. Rủi ro lạm phát**

Với các chính sách ổn định kinh tế vĩ mô và kiềm chế lạm phát quyết liệt, Chính phủ đã đưa mức lạm phát từ 2 con số trước năm 2012 xuống còn 2,7% năm 2016 và 3,5% năm 2017. Tuy lạm phát năm 2017 có cao hơn so với năm 2016, nhưng so với bình quân một số năm gần đây vẫn còn thấp, và ở trong ngưỡng 5% mà Quốc hội đề ra. Tỷ lệ lạm phát thấp khiến cho người tiêu dùng tin tưởng vào sự ổn định của nền kinh tế và góp phần tăng chi tiêu mua nhà, đầu tư bất động sản. Ngoài ra, với mức lạm phát thấp, Ngân hàng Nhà nước có nhiều dư địa hơn để theo đuổi các chính sách tiền tệ tăng trưởng như giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ để khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng đầu tư trong các lĩnh vực nói chung và ngành bất động sản nói riêng.

Trong năm 2018, lạm phát tiếp tục được kiềm chế ở mức dưới 4% (3,54%), tạo tiền đề duy trì các chính sách thuận lợi cho ngành bất động sản trong năm 2019. Mặc dù thế, với những diễn biến khó lường của kinh tế thế giới trong gần nửa đầu năm 2019, nền kinh tế vẫn còn phải đối mặt với những nguy cơ bất ổn và lạm phát có thể quay trở lại bất cứ lúc nào. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản như Công ty, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay.



**Tỷ lệ lạm phát qua các năm, giai đoạn 2006 – 2018**



Nguồn: Tổng cục thống kê

**1.3. Rủi ro lãi suất**

Lãi suất ảnh hưởng rất lớn lên hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản. Mức lãi suất cao, ngoài việc cản trở nhu cầu vay vốn để mua nhà và đầu tư, còn gia tăng chi phí tài chính, tạo ra rủi ro đòn bẩy với các doanh nghiệp. Năm 2018, với định hướng của Ngân hàng Nhà nước, lãi suất có diễn biến ổn định. Theo đó, lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng phổ biến ở mức 6,5 - 7,3%/năm, lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng đã giảm xuống còn khoảng 9 - 11%/năm từ mức 20 - 22%/năm trong giai đoạn năm 2008. Diễn biến lãi suất thấp và được giữ ổn định đã tạo niềm tin ở các nhà đầu tư bất động sản cũng như người mua có nhu cầu nhà ở cần vay vốn ngân hàng. Các ngân hàng cũng đã mạnh dạn tung ra những chương trình cho vay mua bất động sản với kỳ hạn dài lên đến 20 – 25 năm. Vì thế, với diễn biến thuận lợi của lãi suất như hiện nay Công ty sẽ có cơ hội giữ ổn định các loại chi phí tài chính, ghi nhận tăng trưởng doanh số bất động sản, nhờ tác động tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2019 và các năm tiếp theo.

**2. Rủi ro về tín dụng**

Với đặc thù riêng, thị trường bất động sản Việt Nam phát triển phụ thuộc nhiều vào dòng vốn tín dụng, cụ thể các khoản cho vay lĩnh vực bất động sản bao gồm: các khoản cho vay đối với các chủ đầu tư bất động sản và các khoản cho vay đối với các cá nhân/tổ chức khác có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để ở, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi. Việc Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 06/2016/TT-NHNN ngày 27/5/2016 (“Thông tư 06”), có hiệu lực từ ngày 01/07/2016, đã làm hệ số rủi ro áp dụng đối với các khoản vay kinh doanh bất động sản tăng từ 150% lên 200%.

Cùng với đó, tỷ lệ dùng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn xuống 40% từ ngày 01/01/2018 cũng là một áp lực lên lãi suất cho vay bất động sản. Trong ngắn hạn, rủi ro lãi suất sẽ là áp lực lớn lên các dự án và chủ đầu tư sử dụng tỷ lệ vốn vay cao, khả năng huy động vốn tự có hoặc từ khách hàng thấp, dẫn đến chi phí vốn đầu tư dự án tăng sẽ khiến giá bán tăng theo.

Về phía người mua nhà, nhu cầu vốn vay mua nhà là tất yếu do giá trị bất động sản lớn. Trước tác động của Thông tư 06 sẽ làm lãi suất đầu vào tăng, các ngân hàng điều chỉnh tăng lãi suất cho vay mua nhà tương ứng, sẽ làm giảm khả năng tiếp cận vốn vay của người mua nhà, làm giảm một phần nguồn cầu của thị trường. Công ty luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh ở mức an toàn nhất cùng với các cam kết, các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn. Bên cạnh đó, Công ty cũng tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay hợp lý đồng thời đảm bảo pháp lý dự án, quản lý chặt chẽ tiến độ triển khai dự án để việc sử dụng nguồn vốn được hiệu quả và an toàn.

### **3. Rủi ro luật pháp**

Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty là công ty cổ phần đại chúng niêm yết, Công ty luôn đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty.

Hiện nay hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh thường xuyên được cập nhật, hướng dẫn, bổ sung nhằm đáp ứng kịp thời với thực tiễn và xây dựng hệ thống quy phạm pháp luật ổn định, nhất quán. Quá trình này có thể dẫn đến tình trạng doanh nghiệp cập nhật không kịp thời, làm ảnh hưởng đến tính tuân thủ nghiêm ngặt được đặt ra trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

Nhằm hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động chuyên môn, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến Công ty.

Ngoài ra, do hoạt động kinh doanh của Công ty phải tuân thủ chính sách, luật và quy định do Chính phủ, chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý khác ban hành. Các dự án phát triển bất động sản mới hoặc quá trình triển khai và vận hành các bất động sản thương mại và nhà ở và nghỉ dưỡng cần phải qua nhiều thủ tục để đạt được các giấy phép như Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng, phân vùng, Giấy phép môi trường, các yêu cầu sức khỏe và an toàn nghề nghiệp. Tuy nhiên khi Chính phủ không có những hướng dẫn phù hợp hoặc hướng dẫn triển khai có thể làm phát sinh các chi phí bất thường đáng kể hoặc gây ra tình trạng trì trệ, cản trở việc hoàn thành dự án đã đề ra của Công ty hoặc trong một vài trường hợp, có thể dẫn tới mất giấy phép, giấy ủy quyền còn hiệu lực và tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty.

### **4. Rủi ro đặc thù ngành**

#### **4.1. Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường Bất động sản ở Việt Nam**

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tập trung chính vào thị trường Việt Nam. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào hoạt động của thị trường bất động sản này.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản thương mại và nhà ở mới chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương và các biện pháp kiểm soát vĩ mô hoặc các biện pháp luật định được chính quyền cấp tỉnh hoặc cấp trung ương áp dụng. Nhu cầu về bất động sản thương mại và nhà ở mới tại Việt Nam có thể sẽ suy giảm. Nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản của Công ty, qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

#### **4.2. Công ty có thể không xin được các phê duyệt pháp lý, không giành được các khu đất được cho là phù hợp cho các dự án bất động sản hoặc phải đối mặt với rủi ro bị tước quyền sở hữu các bất động sản**

Để có được quyền sử dụng đất ở Việt Nam là một quá trình phức tạp, bao gồm (nhưng không giới hạn) bởi việc (i) xin chấp thuận chủ trương từ cơ quan có thẩm quyền; (ii) khảo sát đất; (iii) lập phương án bồi thường; (iv) cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất; (v) thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; (vi) ký hợp đồng thuê đất với cơ quan có thẩm quyền và (vii) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, nhà đầu tư còn phải xin giấy chứng nhận đầu tư cho dự án. Mặc dù các dự án đầu tư phải được phê duyệt theo quy định, nhưng không có bảo đảm nào về việc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ cấp các phê duyệt cần thiết cho từng giai đoạn của các dự án này. Nếu các phê duyệt cần thiết không được cấp kịp thời hoặc không được cấp, hoặc được cấp nhưng kèm theo điều kiện khó khăn, thì Công ty có thể sẽ gặp khó khăn hoặc không có khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án đó theo kế hoạch.

Công ty sẽ cần phải bổ sung thêm cho quỹ đất của mình bằng các khu đất phù hợp cho việc đầu tư để duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh trong tương lai. Khả năng của Công ty trong việc xác định và mua các khu đất phù hợp phụ thuộc vào nhiều yếu tố nằm ngoài tầm kiểm soát. Ví dụ, Chính phủ kiểm soát tất cả nguồn cung đất mới tại Việt Nam và điều tiết hoạt động bán đất trên thị trường thứ cấp. Theo đó, các chính sách của Chính phủ về nguồn cung đất đai tác động đến khả năng của Công ty trong việc đạt được quyền sử dụng đất cho các khu đất mà Công ty mong muốn và tác động đến chi phí để nhận được quyền sử dụng đất. Các yếu tố khác tác động đến khả năng của Công ty trong việc nhận được đất thích hợp bao gồm, nhưng không giới hạn, hoạt động cạnh tranh để nhận được các khu đất, hiệu quả chung của nền kinh tế, giá đất và mức độ sẵn có của nguồn vốn. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty có thể bị tác động bất lợi nếu Công ty không thể nhận được các khu đất phù hợp để phát triển trong tương lai tại mức giá cho phép Công ty đạt được lợi nhuận phù hợp khi bán cho khách hàng.

Nếu Công ty không thể tiếp tục nhận được quỹ đất bổ sung hoặc gặp phải nhiều trở ngại trong quá trình phát triển các dự án của Công ty thì các sự kiện này có thể tác động bất lợi đối với hoạt động kinh doanh và tiềm năng tăng trưởng của Công ty.

Ngoài ra, pháp luật Việt Nam có thể cho phép chính phủ Việt Nam cưỡng chế thu hồi đất đai và nhà cửa trong một số trường hợp, bao gồm trường hợp việc thu hồi này là vì lợi ích chung. Nếu Công ty không thanh toán đầy đủ phí sử dụng đất, không triển khai các dự án theo đúng tiến độ quy định, Chính phủ có thể sẽ áp đặt những hình phạt cũng như lấy lại đất đã cho Công ty quyền sử dụng. Trường hợp toàn bộ hoặc một phần đất đai hoặc bất động sản của Công ty bị cưỡng chế thu hồi, tiền đền bù cho bất động sản bị thu hồi có thể thấp hơn giá trị thị trường hoặc giá mà Công ty đã trả để có được bất động sản này và điều này có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty.

#### **4.3. Hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng bởi sự cạnh tranh ngày càng mạnh**

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản Công ty phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ như Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty Cổ phần Vinhomes, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền,... Đây là những nhà phát triển bất động sản hàng đầu trong nước, có thương hiệu mạnh và đều có những dự án về khu đô thị tập trung vào phân khúc khách hàng trung lưu muốn có nhà ở vùng ven các khu đô thị lớn. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các chủ đầu tư bất động sản tại Việt Nam có thể dẫn đến tình trạng nguồn cung bất động sản quá lớn, cạnh tranh về giá, giá vật liệu thô và nhân công tăng, sự chậm trễ trong quá trình cấp phép cho các dự án phát triển bất động sản mới của các cơ quan chính phủ có thẩm quyền, hoặc chi phí thu hồi đất tăng, hoặc gây ra tình trạng thiếu đất phù hợp cho dự án, qua đó có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty.

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

#### **5.1. Rủi ro của đợt chào bán**

Nền kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng vẫn đang diễn biến phức tạp và khó dự báo, thị giá cổ phiếu của Công ty hiện duy trì ở mức chưa được như mong đợi nên đợt chào bán có thể gặp rủi ro không chào bán hết dẫn đến Công ty không thu được số tiền đúng như dự kiến để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh. Trong trường hợp này, lượng cổ phiếu chưa phân phối hết sẽ được xử lý theo hướng:

- i. Hội đồng quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá phát hành phù hợp tại thời điểm phát hành nhưng không thấp hơn so với cổ đông hiện hữu. Xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.
- ii. Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh nếu phát sinh. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty đã duy trì được mối quan hệ tín dụng tốt với ngân hàng. Do vậy, trong trường hợp thiếu hụt số vốn cần thiết, Công ty sẽ có giải pháp vay ngân hàng để đảm bảo đủ vốn cần thiết. Phương án này sẽ làm tăng chi phí tài chính và làm giảm lợi nhuận của Công ty.

Tuy nhiên, với triển vọng tăng trưởng của Công ty thì khả năng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư đối với trái phiếu của Công ty là rất lớn, đảm bảo sự thành công của đợt phát hành.

#### **5.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Công ty dự kiến số tiền thu được trong đợt chào bán là 874.553.390.000 đồng. Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn này để phát triển dự án Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (tên thương mại Gem Riverside).

**Hiện tại, Dự án đã có các hồ sơ như sau:**

- ❖ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 60, 43 tờ bản đồ số 62, 56, Bản đồ địa chính phường An Phú, quận 2 (theo tài liệu năm 2003) số vào sổ cấp GCN: CT 20977 do Sở TNMT Thành phố HCM cấp ngày 5/4/2013 với diện tích 27.213,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở đô thị (xây dựng khu chung cư), thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày 11/5/2009 đến ngày 11/5/2059;
- ❖ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 61 tờ bản đồ số 62, Bản đồ địa chính phường An Phú, quận 2 (theo tài liệu năm 2003) số vào sổ cấp GCN: CT 20975 do Sở TNMT Thành phố HCM cấp ngày 5/4/2013 với diện tích 15.691,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở đô thị (xây dựng khu chung cư), thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày 11/5/2009 đến ngày 11/5/2059;
- ❖ Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 31/5/2018 của Ủy Ban Nhân Dân Quận 2 về duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 60,21 ha) (điều chỉnh Khu chung cao tầng 1,5 – ký hiệu CC1, CC5) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31ha) tại phường An Phú, quận 2, Tp.HCM;

Hiện nay, DXG đang thực hiện các thủ tục xin chấp thuận chủ đầu tư do UBND Thành phố HCM cấp cho dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng tại lô đất ký hiệu CC1 và CC5 thuộc một phần dự án Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, quận 2, Tp.HCM;

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.

**6. Rủi ro pha loãng EPS và pha loãng giá cổ phiếu**

Việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sẽ làm pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông.

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

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



Trong đó:

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

ii. Pha loãng EPS: Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm 2019.

Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và tăng cường, phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán

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

iv. Về tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết: Đối với việc phát hành cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng.

## **7. 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.

## **8. 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

**Bà Trần Thị Thùy Trang**

Kế toán trưởng

**Ông Nguyễn Văn Bang**

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 Tô Hải**

Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ xin đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt tư vấn soạn thảo trên cơ sở Hợp đồng Tư vấn phát hành với Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

BCTC	: Báo cáo tài chính
BHXH	: Bảo hiểm xã hội
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
CNĐKKD	: Chứng nhận đăng ký kinh doanh
Công ty, Đất Xanh, DXG	: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
CP	: Cổ phiếu
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
DTT	: Doanh thu thuần
EPS	: Thu nhập trên mỗi cổ phiếu
FDI	: Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	: Tổng sản phẩm quốc nội (Gross Domestic Product)
HCNS	: Hành chính nhân sự
HĐQT	: Hội đồng quản trị
IRR	: Tỷ suất hoàn vốn nội bộ
KH - KD	: Kế hoạch - kinh doanh
MIRR	: Tỷ suất hoàn vốn nội bộ có điều chỉnh
PTGD	: Phó Tổng Giám đốc
QLCL	: Quản lý chất lượng
SGDCK	: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
TGD	: Tổng Giám đốc
Tổ chức phát hành	: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
TSCĐ	: Tài sản cố định
TSLĐ	: Tài sản lưu động
UBCKNN	: Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước
VCSC	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt

#### 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

- ❖ **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.
- ❖ **03/2004:** Thành lập Chi nhánh Đất Xanh đầu tiên tại Quận 7. Lần đầu tiên Đất Xanh khai sinh khái niệm “Siêu thị chung cư”.
- ❖ **2005:** Phát triển mô hình siêu thị căn hộ chung cư đầu tiên tại Việt Nam.
- ❖ **01/2006:** 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.
- ❖ **2007:** Tháng 3/2007: Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Xanh. 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.
- ❖ **2008:** Tháng 1/2008: Thành lập Chi nhánh Mỹ Phước 3, Bình Dương. Tháng 7/2008: Khởi công dự án Sunview Apartment tại Quận Thủ Đức. Tháng 12/2008: Thành lập Chi nhánh Biên Hòa, Đồng Nai. Phát triển thị trường BĐS Đồng Nai và Bà Rịa Vũng Tàu.
- ❖ **2009:** Tháng 1/2009: Thành lập Chi nhánh Mỹ Phước 4, Bình Dương. Tháng 2/2009: Thành lập Chi nhánh Nhơn Trạch, Đồng Nai. Tháng 8/2009: Mua lại Công ty TNHH XD – TM - DV Hà Thuận Hùng. Tháng 9/2009: Thành lập Công ty Cổ phần ĐT & PT Đất Xanh Tây Bắc. Tháng 10/2009: Thành lập Công ty Cổ phần DV & XD Địa ốc Đất Xanh Tây Nam. 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 đưa Đất Xanh trở thành công ty đại chúng.

- ❖ **2010:** Tháng 1/2010: Thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á. 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 Miền Bắc. 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.
- ❖ **2011:** Tháng 3/2011: Thành lập Công ty Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh. Tháng 4/2011: Thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung. Tháng 6/2011: Triển khai phân phối độc quyền dự án Five Star – Long An. Tháng 11/2011: Thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Tây. Tiếp tục phát huy thế mạnh trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, triển khai đầu tư hàng loạt các dự án ở những vị trí chiến lược trên toàn quốc (Arisen Thủ Đức, Bình Dương Riverside, Khu đô thị Paradise, Biên Hòa Tower...), mở rộng phạm vi địa bàn, hình thức đầu tư, liên kết với các đối tác, cung cấp những sản phẩm bất động sản đa dạng có chất lượng cao, cùng những tiện ích hiện đại... nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu an cư và đầu tư của khách hàng.
- ❖ **2012:** Mua lại Công ty Lý Khoa Nguyên, tiếp nhận các dự án đang ngưng trệ và quỹ đất để phát triển các dự án mới tại các quận trung tâm Tp. HCM. Thâm nhập, mở rộng thị trường Quảng Ninh, Hải Phòng, Phú Quốc, Khánh Hòa. Tiên phong xây dựng mạng lưới công ty liên kết trong kinh doanh bất động sản, phát triển mô hình cộng tác viên trực tuyến. Mở rộng mối quan hệ hợp tác với các tổ chức tài chính, ngân hàng, các tập đoàn lớn...nhằm hợp lực cùng phát triển, tạo thế mạnh cạnh tranh trên thị trường.
- ❖ **2013:** Thành lập liên minh G5 - Liên minh bất động sản mạnh nhất thị trường hiện nay tại phía Bắc. Tái cấu trúc Tập đoàn theo mô hình quản trị hiệu quả với mục tiêu trở thành tập đoàn đa ngành “Đầu tư - Xây dựng - Dịch vụ”, tăng trưởng đột phá và triển khai những dự án đô thị lớn.
- ❖ **2014:** Tháng 04/2014, Đất Xanh hợp tác với PPI đầu tư dự án mới tại Khu dân cư phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức. Tháng 08/2014, Thành viên của Tập đoàn Đất Xanh (Công ty Cổ phần Địa Ốc Long Điền) tăng vốn điều lệ lên 750.000.000.000 đồng. Đất Xanh tổ chức Lễ cất nóc cho Block Ruby của dự án Sunview Town.
- ❖ **2015:** Trong khuôn khổ sự kiện Dat Xanh Expo 2015, Đất Xanh công bố 20 dự án mới và tổ chức Hội thảo “Đối thoại cùng Nhà đầu tư 2015” nhằm chia sẻ cơ hội an cư và đầu tư đến hơn 3000 khách hàng, tổ chức tài chính, đối tác, nhà đầu tư trong và người nước ngoài. 08/2015: Dự án khu căn hộ thương mại cao cấp Luxcity tọa lạc tại đường Huỳnh Tấn Phát, Quận 7 do Đất Xanh đầu tư đã chính thức khởi công xây dựng.
- ❖ **2016:** Mở bán căn hộ resort Opal Riverside – Quận Thủ Đức. Vốn điều lệ tăng từ 1.172 tỷ lên 2.530 tỷ đồng.



- ❖ **2017:** Vào top Nhà Phát Triển Bất Động Sản Lớn Nhất Việt Nam VNR500. Đất Xanh Group đạt giải thưởng Top 10 chủ đầu tư uy tín. Tháng 04/2017: Đất Xanh Group xuất sắc vào “Top 150 Doanh Nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam”. Tháng 09/2017: Tập đoàn Đất Xanh đã được vinh danh trong lễ trao giải "Top 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam".
- ❖ **2018:** Tháng 02/2018: Đất Xanh tung bưng khai trương căn hộ mẫu Gem Riverside. Tháng 03/2018: Tập đoàn Đất Xanh vào Top 10 DN Bất động sản - Xây dựng - Vật liệu xây dựng uy tín 2018.
- ❖ **2019:** Tiếp tục phát triển và từng bước trở thành công ty dẫn đầu ngành BĐS tại Việt Nam.

## 1.2. Giới thiệu chung về Công ty

Tên tiếng Việt : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh  
 Tên tiếng Anh : Dat Xanh Group Joint Stock Company  
 Tên viết tắt : Đất Xanh  
 Mã chứng khoán : DXG

Logo chính thức : 

Vốn điều lệ : 3.500.714.120.000 đồng (bằng chữ: Ba ngàn năm trăm tỷ bảy trăm mười bốn triệu một trăm hai mươi ngàn đồng)

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

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

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

Website : [www.datxanh.vn](http://www.datxanh.vn)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343, đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 02/04/2019.

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)

<b>Mã ngành, nghề kinh doanh</b>	<b>Tên ngành, nghề kinh doanh</b>
2396	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá (Không hoạt động tại trụ sở)
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 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

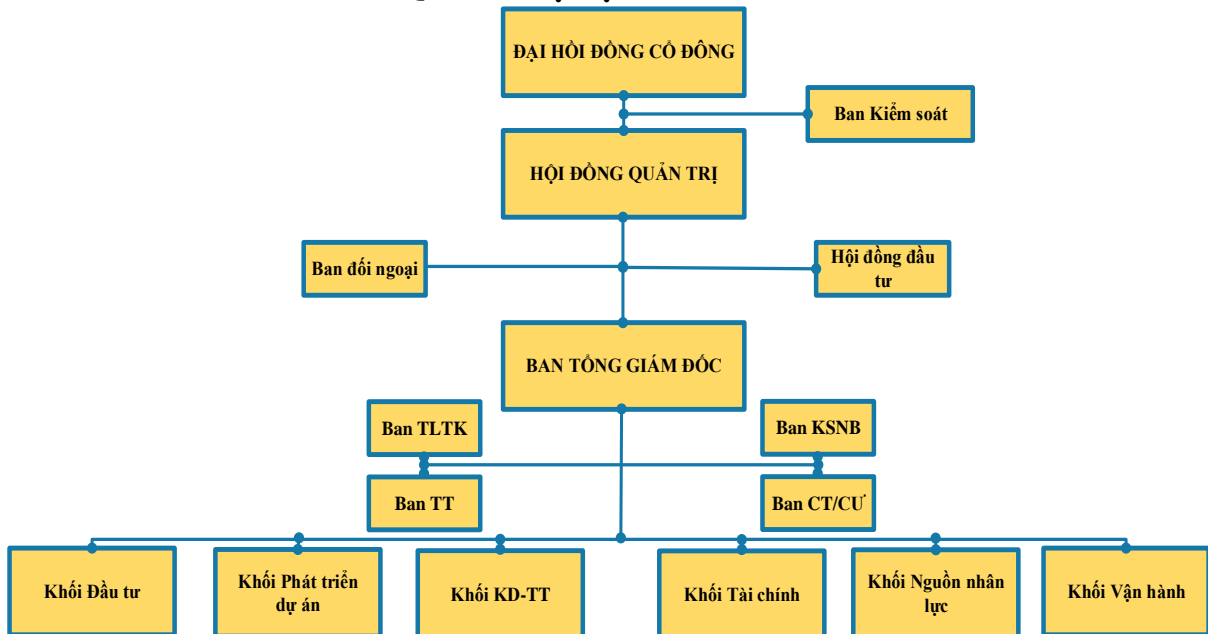
<b>Mã ngành, nghề kinh doanh</b>	<b>Tên ngành, nghề kinh doanh</b>
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng -Chi tiết: Sửa chữa nhà. Hoàn thiện công trình xây dựng
8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
8532	Giáo dục nghề nghiệp -Chi tiết: Dạy nghề.
8541	Đào tạo cao đẳng (Không hoạt động tại trụ sở)
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 -Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
<b>6810 (Ngành Chính)</b>	<b>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê</b> <b>-Chi tiết: Kinh doanh nhà, dịch vụ nhà đất. Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng</b>
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

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
	-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 Tập đoàn 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.

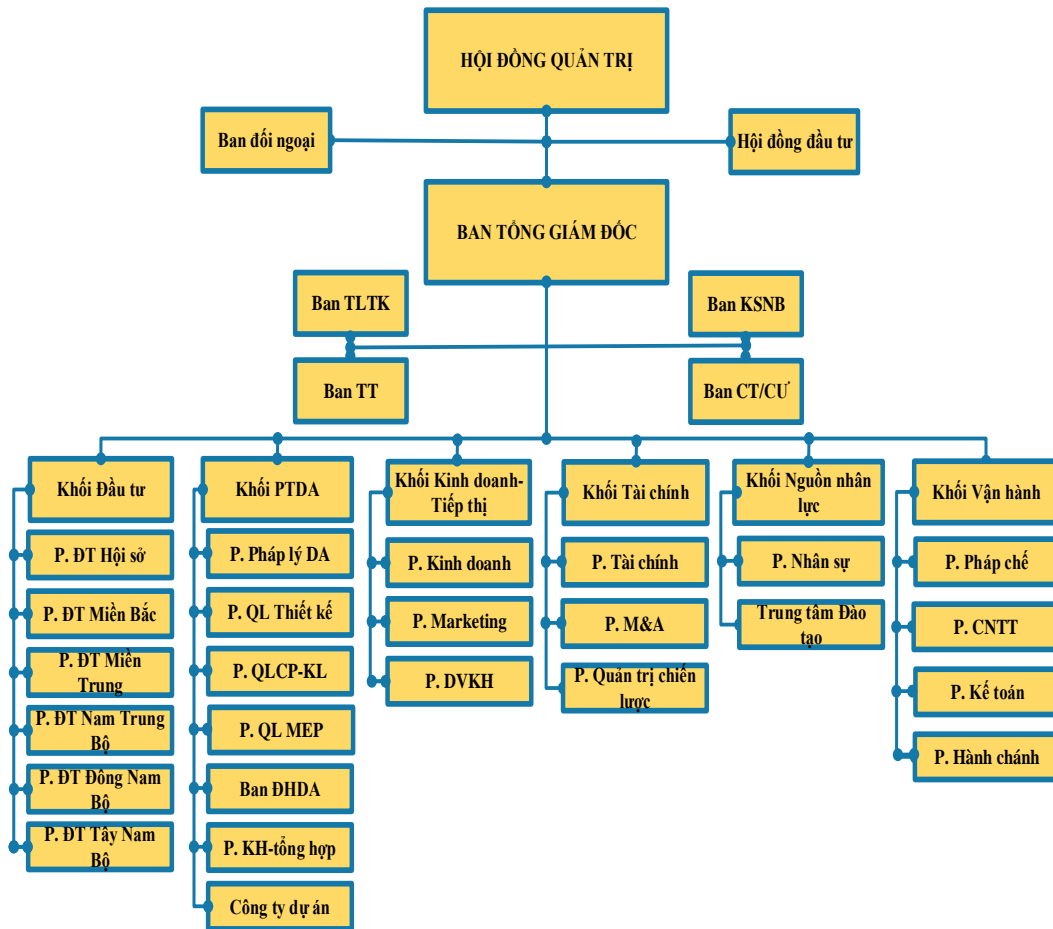
**SƠ ĐỒ QUẢN TRỊ TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**



**3. Cơ cấu bộ máy quản lý**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua 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.

**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC PHÒNG BAN TẬP ĐOÀN**



**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 28/01/2019 (ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn	51.617.917	14,74%	2	1	1
	- Trong nước	51.617.917	14,74%	2	1	1
	- Nước ngoài		0,00%	-		
2	Cổ phiếu quỹ	250.056	0,07%	1	1	-
3	Cổ đông khác	298.203.439	85,18%	14.428	196	14.232
	- Trong nước	129.426.329	36,97%	14.021	79	13.942
	- Nước ngoài	168.777.110	48,21%	407	117	290
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>350.071.412</b>	<b>100%</b>	<b>14.431</b>	<b>198</b>	<b>14.233</b>
Trong đó: - Trong nước		181.294.302	51,79%	14.024	81	13.943
- Nước ngoài		168.777.110	48,21%	407	117	290

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 28/01/2019

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	32.460.440	9,27%
2	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư NAV	63 Phạm Ngọc Thạch P.6 Q.3 TP.HCM	0312395829	19.157.477	5,47%

*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 20 ngày 15/10/2018, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 28/01/2019

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	32.460.440	9,27%
2	Lương Trí Tú	16.1 lô C Cao ốc Đất Phương Nam, P12, Bình Thạnh, TP.HCM	025269423	2.290.608	0,66
3	Trần Văn Ánh			-	-
<b>Tổng cộng</b>				<b>34.751.048</b>	<b>9,93</b>

*Nguồn: DXG*

Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“DXS”) (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát) (i)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,89
2	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An (“Đất Xanh Hội An”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100
3	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside (“Saigon Riverside”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	75
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng	Kinh doanh	Đang hoạt động	99,9

Stt	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
5	Long (“Thăng Long Petrol”) Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An (ii)	BDS Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	99,99
6	Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview (“Saigon Riverview”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,9
7	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,89
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông (“Vidoland”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99
9	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định (“Xuân Định”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99
10	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn (“Vicco Saigon”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99
11	Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp (“In Nông Nghiệp”)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,98
12	Công ty Cổ phần Xây dựng FBV (“Xây dựng FBV”)	Xây dựng	Đang hoạt động	89,26
13	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đất Xanh ()	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
14	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung (“Đất Xanh Miền Trung”) (iii)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-
15	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“Đất Xanh Miền Bắc”) (iii)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam (“Đất Xanh Miền Nam”) (iii)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ (“Đất Xanh Đông Nam Bộ”) (iii)	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	-
18	Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng (“Sài Đồng”) (iv)	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	-

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018

- (i) Công ty đã góp vốn vào công ty DXS tổng cộng là VND 1.000.000.000.000 VND theo Nghị quyết số 13/2018/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2018. Vào ngày 24 tháng 7 năm 2018, DXS đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 7 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của DXS lên 1.100.000.000.000 VND.
- (ii) Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An theo Nghị quyết số 18/2018/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 8 năm 2018.
- (iii) Thực hiện kế hoạch tái cấu trúc mảng kinh doanh dịch vụ bất động sản của Tập đoàn theo Nghị quyết số 13/2018/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2018, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại các công ty con cho công ty DXS bao gồm Đất Xanh Miền Trung, Đất Xanh Miền Bắc, Đất Xanh Miền Nam, Đất Xanh Đông Nam Bộ và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đất Xanh Tây Nam Bộ (“Đất Xanh Tây Nam Bộ”), công ty con mới được thành lập vào ngày 26 tháng 2 năm 2018 theo Nghị quyết số 3/2018/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 1 năm 2018.
- (iv) Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của công ty Sài Đồng với giá chuyển nhượng là 226.000.000.000 VND theo Nghị quyết số 5/2018/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2018.

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

Stt	Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (“LGD”)	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	43,38

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018*

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đang nắm giữ 42,96% sở hữu trong LDG bao gồm 26,44% sở hữu trực tiếp và 16,52% sở hữu gián tiếp thông qua các công ty con (Hà Thuận Hùng và DXS).

## 5.3. Công ty mẹ của tổ chức phát hành:

*Không có*

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

*Không có*

## 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

Thời điểm	Vốn điều lệ	Mức tăng vốn	Hình thức tăng vốn
11/2011	320.000.000.000	160.000.000.000	UBCKNN ngày 18/06/2010) 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)
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)
09/2016	2.530.490.680.000	1.357.854.980.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng (Giấy chứng nhận chào bán số 54/GCN-UBCK của UBCKNN ngày 06/09/2016)

Thời điểm	Vốn điều lệ	Mức tăng vốn	Hình thức tăng vốn
04/2017	2.859.113.590.000	328.622.910.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (Theo Công văn số 2184/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 24/04/2017)
10/2017	3.031.926.860.000	172.813.270.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và ESOP (Theo Công văn số 6739/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 11/10/2017)
05/2018	3.425.714.120.000	393.787.260.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (Theo Công văn số 2845/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 07/05/2018)
09/2018	3.500.714.120.000	75.000.000.000	Phát hành cổ phiếu ESOP (Theo Công văn số 5723/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 04/09/2018)

## 7. Hoạt động kinh doanh

### 7.1. Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty

#### 7.1.1. Hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh tự hào là một trong những đơn vị dẫn đầu trong mảng dịch vụ bất động sản với đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, tận tâm, giàu kinh nghiệm đảm bảo mang đến cho khách hàng sự an tâm, hài lòng khi đến với Đất Xanh. Đất Xanh hiện có hàng ngàn nhân viên tư vấn bất động sản chuyên nghiệp, luôn phục vụ khách hàng một cách chu đáo và đưa ra những ý kiến đầu tư hiệu quả. Với sự kết hợp của các gói giải pháp sáng tạo, chuyên sâu cùng ứng dụng công nghệ cao tạo giá trị niềm tin cho khách hàng, Đất Xanh cam kết không chỉ cung cấp những sản phẩm đơn thuần mà còn mang đến cho khách hàng sự an tâm, tin tưởng và tự hào khi sở hữu sản phẩm của Đất Xanh.

Hàng năm, mảng dịch vụ bất động sản phân phối từ 25.000 tới 30.000 sản phẩm tới các khách hàng của Công ty, chiếm 30% - 40% thị phần mảng dịch vụ môi giới. Đất Xanh có 4 kênh phân phối chính bao gồm: 1) Hệ thống sàn DXG; 2) Hệ thống công ty con, công ty liên kết; 3) Hệ thống giao dịch điện tử và 4) Hệ thống sàn liên kết, cộng tác viên, sàn trung tâm.

#### 7.1.2. Hoạt động xây dựng

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh đã và đang tiếp tục mở rộng đầu tư và phát triển các dự án bất động sản với phong cách thiết kế hiện đại, chất lượng xây dựng đảm bảo, tiện ích đầy đủ và vượt trội, nhằm mang đến giá trị sống hoàn hảo cho khách hàng và đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước.



Lĩnh vực xây dựng được Tập đoàn Đất Xanh đưa vào chiến lược đảm bảo chuỗi hoạt động phát triển dự án, như một trong những nhân tố mang tính hỗ trợ toàn diện đối với các dịch vụ cung cấp cho đối tác. Bằng kinh nghiệm và năng lực của mình, Đất Xanh tự hào sẽ đem đến giải pháp xây dựng phù hợp cho các công trình, hạ tầng và đem lại giá trị tăng thêm cho đối tác, Đất Xanh cung cấp đầy đủ các dịch vụ để triển khai các dự án theo hợp đồng trọn gói Design & Build cho từng dự án, bao gồm từ giai đoạn thiết kế, xây dựng đến quản lý, vận hành. Bên cạnh đó, Đất Xanh còn sở hữu thế mạnh về các giải pháp nâng cao giá trị, hài hòa chức năng sử dụng, cũng như cung cấp các giải pháp tiết kiệm năng lượng và hiệu quả đầu tư. Hiểu được mong muốn và kỳ vọng của các khách hàng khi đầu tư vào một dự án. Tập đoàn Đất Xanh luôn chú trọng vào tiến độ thi công, chất lượng công trình, an toàn lao động, bảo vệ môi trường, đem lại hiệu quả cao nhất cho dự án, qua đó tạo dựng niềm tin cho khách hàng.

### 7.1.3. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Sản phẩm kinh doanh của Tập đoàn tập trung chủ yếu ở phân khúc căn hộ trung bình khá. Đây là sản phẩm cốt lõi của Tập đoàn, có nhu cầu cao nhất thị trường.

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

Đến thời điểm 31/12/2018, Công ty đang tập trung tiến hành đầu tư và kinh doanh các dự án trọng điểm. Thông tin chính về các dự án của Công ty như sau:

#### a) Dự án Gem Riverside



Địa điểm: Quận 2, TP. HCMC

#### ▪ Thông tin chung dự án:

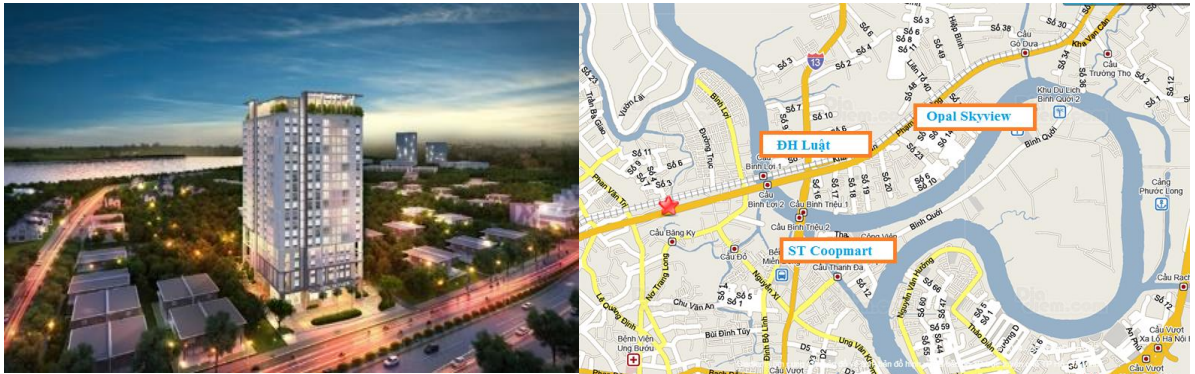
- ✓ Diện tích : 67.142 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 5.200 tỷ đồng
- ✓ Thời gian bàn giao dự kiến : 2021
- ✓ Số lượng sản phẩm : 3.175 căn hộ

#### ▪ Tiến độ thực hiện:

- ✓ Quyền sử dụng đất : đã có
- ✓ Quy hoạch 1/500 : đã có

- ✓ Giấy phép xây dựng : dự kiến trong Q2 năm 2019
- ✓ Nhà thầu xây dựng : chưa lựa chọn

**b) Dự án Opal Skyview**



Địa điểm: Quận Thủ Đức, TP.HCM

- **Thông tin chung dự án:**
  - ✓ Diện tích : 2.400 m<sup>2</sup>
  - ✓ Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 293 tỷ đồng
  - ✓ Thời gian bàn giao dự kiến : 2021
  - ✓ Số lượng sản phẩm : 106 căn hộ
- **Tiến độ thực hiện:**
  - ✓ Quyền sử dụng đất : đã có
  - ✓ Quy hoạch 1/500 : đã có
  - ✓ Giấy phép xây dựng : chưa có
  - ✓ Nhà thầu xây dựng : chưa lựa chọn

**c) Dự án The Palm**



Địa điểm: Quận 9, TP.HCM

- **Thông tin chung dự án:**
  - ✓ Diện tích : 74.140 m<sup>2</sup>
  - ✓ Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 1.748 tỷ đồng
  - ✓ Thời gian bàn giao dự kiến : 2020

- ✓ Số lượng sản phẩm : 258 căn hộ
- **Tiến độ thực hiện:**
  - ✓ Quyền sử dụng đất : chưa có
  - ✓ Quy hoạch 1/500 : chưa có
  - ✓ Giấy phép xây dựng : chưa có
  - ✓ Nhà thầu xây dựng : chưa lựa chọn

**d) Dự án Lux Riverview**



Địa điểm: Quận 7, TP.HCM

- **Thông tin chung dự án:**
  - ✓ Diện tích : 8.526 m<sup>2</sup>
  - ✓ Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 1.062 tỷ đồng
  - ✓ Thời gian bàn giao dự kiến : 2020
  - ✓ Số lượng sản phẩm : 769 căn hộ
- **Tiến độ thực hiện:**
  - ✓ Quyền sử dụng đất : đã có
  - ✓ Quy hoạch 1/500 : đã có
  - ✓ Giấy phép xây dựng : chưa có
  - ✓ Nhà thầu xây dựng : chưa lựa chọn

**e) Dự án Lux Star**



Địa điểm thực hiện: Quận 7, TP.HCM



- **Thông tin chung dự án:**

- ✓ Diện tích : 11.026 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 1.000 tỷ đồng
- ✓ Thời gian bàn giao dự kiến : 2020
- ✓ Số lượng sản phẩm : 690 căn hộ

- **Tiến độ thực hiện:**

- ✓ Quyền sử dụng đất : đã có
- ✓ Quy hoạch 1/500 : chưa có
- ✓ Giấy phép xây dựng : chưa có
- ✓ Nhà thầu xây dựng : chưa lựa chọn

**f) Dự án Opal City**



Địa điểm: Quận 9, TP.HCM

- **Thông tin chung dự án:**

- ✓ Diện tích : 60.707 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 3.528 tỷ đồng
- ✓ Thời gian bàn giao dự kiến : 2022
- ✓ Số lượng sản phẩm : 2.250 căn hộ

- **Tiến độ thực hiện:**

- ✓ Quyền sử dụng đất : đã có
- ✓ Quy hoạch 1/500 : chưa có
- ✓ Giấy phép xây dựng : chưa có
- ✓ Nhà thầu xây dựng : chưa lựa chọn

**g) Dự án Sunview Garden**



Địa điểm: Quận Thủ Đức, TP.HCM

▪ **Thông tin chung dự án:**

- ✓ Diện tích : 17.574 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 1.124 tỷ đồng
- ✓ Thời gian bàn giao dự kiến : 2021
- ✓ Số lượng sản phẩm : 1.508 căn hộ

▪ **Tiến độ thực hiện:**

- ✓ Quyền sử dụng đất : đã có
- ✓ Quy hoạch 1/500 : chưa có
- ✓ Giấy phép xây dựng : chưa có
- ✓ Nhà thầu xây dựng : chưa lựa chọn

**h) Dự án Opal Boulevard**



Địa điểm: Tỉnh Bình Dương

▪ **Thông tin chung dự án:**

- ✓ Diện tích : 14.958 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 2.018 tỷ đồng
- ✓ Thời gian bàn giao dự kiến : 2021
- ✓ Số lượng sản phẩm : 1.451 căn hộ

▪ **Tiến độ thực hiện:**

- ✓ Quyền sử dụng đất : đã có

- ✓ Quy hoạch 1/500 : đã có
- ✓ Giấy phép xây dựng : chưa có
- ✓ Nhà thầu xây dựng : chưa lựa chọn

**i) Dự án Gem Premium (Giai đoạn 1)**



Địa điểm: Quận Thủ Đức, TP.HCM

▪ **Thông tin chung dự án:**

- ✓ Diện tích : 67.221 m<sup>2</sup>
- ✓ Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 4.392 tỷ đồng
- ✓ Thời gian bàn giao dự kiến : 2022
- ✓ Số lượng sản phẩm : 2.630 căn hộ

▪ **Tiến độ thực hiện:**

- ✓ Quyền sử dụng đất : đã có
- ✓ Quy hoạch 1/500 : chưa có
- ✓ Giấy phép xây dựng : chưa có
- ✓ Nhà thầu xây dựng : chưa lựa chọn

**j) Dự án Gem Premium (Giai đoạn 2)**



Địa điểm: Quận Thủ Đức, TP.HCM

▪ **Thông tin chung dự án:**

- ✓ Diện tích : 28.267 m<sup>2</sup>



- ✓ Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 1.600 tỷ đồng
- ✓ Thời gian bàn giao dự kiến : 2022
- ✓ Số lượng sản phẩm : 1.143 căn hộ
- **Tiến độ thực hiện:**
  - ✓ Quyền sử dụng đất : đã có
  - ✓ Quy hoạch 1/500 : chưa có
  - ✓ Giấy phép xây dựng : chưa có
  - ✓ Nhà thầu xây dựng : chưa biết

## 7.2. Giá trị dịch vụ qua các năm

Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty năm 2017, năm 2018 và quý 1 năm 2019

ĐVT: triệu đồng

Doanh thu thuần từ các nhóm sản phẩm, dịch vụ	2017		2018		I/2019	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Doanh thu thuần từ bán căn hộ và đất nền	1.104.879	38%	1.663.702	36%	817.130	54,54%
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	1.609.966	56%	2.335.810	50%	497.492	33,20%
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	158.617	5,6%	627.651	13,97%	176.878	11,81%
Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	8.787	0,3%	18.337	0,03%	6.790	0,45%
Hàng bán trả lại	(3.008)	0,1%	(181)	0,003%	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>2.879.241</b>	<b>100%</b>	<b>4.645.319</b>	<b>100%</b>	<b>1.498.290</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC quý 1 năm 2019

Doanh thu chính của Công ty năm 2017 và năm 2018 chủ yếu đến từ mảng kinh doanh bán căn hộ, đất nền và dịch vụ môi giới bất động sản. Các mảng này chiếm tới hơn 85% doanh thu thuần.

**Giá vốn hàng bán/ Doanh thu thuần cho từng mảng hoạt động của Công ty năm 2017, năm 2018 và quý 1 năm 2019**

ĐVT: triệu đồng

Giá vốn hàng bán từ các	2017	2018	I/2019
-------------------------	------	------	--------

nhóm sản phẩm, dịch vụ	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn bán căn hộ và đất nền	661.599	60%	1.040.308	63%	541.459	66,26%
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	304.941	19%	377.594	16%	84.547	16,99%
Giá vốn hợp đồng xây dựng	172.124	109%	590.463	94%	168.511	95,27%
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư	10.776	123%	22.180	121%	3.042	44,80%
<b>Tổng giá vốn hàng bán</b>	<b>1.149.440</b>	<b>40%</b>	<b>2.030.544</b>	<b>44%</b>	<b>797.560</b>	<b>53%</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC quý I năm 2019

### 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	Dự án	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết	Đối tác	Giá trị (đ)
1	Opal Skyview	Thi công kết cấu móng hầm và kết cấu phần thân	2017	Công ty CPĐT và XD Hưng Long Phát	65.871.000.000
2	Opal Garden	Thi công kết cấu móng hầm	2017	Công ty TNHH - XD - DV - TM Trần Long	41.824.976.290
		Thi công xây dựng phần thân - phần 1	2017	Công ty CP Xây Dựng FBV (ECI)	52.454.831.529
		Thi công xây dựng phần thân - phần 2	2017	Công ty TNHH - XD - DV - TM Trần Long	42.516.895.334
		Thi công phần hoàn thiện	2017	Công ty CP Xây Dựng Công Nghiệp (Descon)	47.401.812.831
		Thi công hoàn thiện kiến trúc trực 12-32	2018	Công Ty CP Đầu tư và xây dựng Hưng Long Phát	141.172.480.330
3	Gem Riverside	Tư vấn giám sát công trình	2018	Công ty CP Kiểm định Xây dựng Sài Gòn (SCQC)	26.000.000.000
		Thi công cọc thử và cọc đại trà	2017	Công ty TNHH Xây Dựng Bình Định	200.512.363.276
4	Opal Boulevard	Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công	2018	Công ty CP Kiến Trúc Việt	14.500.000.000
		Thi công nhà mẫu phần nội thất Sales Gallery & Show Unit	2019	Công ty TNHH Nội thất Bền Vững (Solid)	12.696.446.511
		Thi công cọc thử và cọc đại trà	2018	Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	64.640.000.000
5	Tân	Thi công toàn bộ kết	2018	Công ty Cổ phần	106.129.440.845

Stt	Dự án	Nội dung hợp đồng	Thời điểm ký kết	Đối tác	Giá trị (đ)
	Thành Uông Bí	cầu, hoàn thiện mặt ngoài giai đoạn 1		xây lắp và phát triển nhà HUD 3.3	

## 8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2017 và 2018

### 8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2017 và năm 2018.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018 và 31/03/2019 như sau:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
Vốn điều lệ	3.031.927	3.500.714	3.500.714
Vốn chủ sở hữu	4.653.845	6.199.094	6.619.565
Hệ số nợ / vốn chủ sở hữu	121%	121%	117%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.085.420	1.722.795	419.181
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	750.891	1.178.427	307.357
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / vốn chủ sở hữu (ROE)	19,69%	23,57%	5,88%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC quý 1 năm 2019

Vốn điều lệ và vốn kinh doanh đã được Công ty triệt để sử dụng một cách hợp lý cho các hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư xây dựng mới các dự án. DXG liên tục nghiên cứu, cải tiến các phương thức kinh doanh để tối đa hóa lợi nhuận cho doanh nghiệp thông qua công tác cắt giảm chi phí tối đa, nâng cao năng suất làm việc của nhân viên cũng như có các nghiên cứu thị trường phù hợp nhằm tìm ra chiến lược đưa sản phẩm vào thị trường một cách phù hợp nhất. Thông qua việc đầu tư kinh doanh bài bản và tối đa hóa lợi nhuận, các cổ đông của công ty cũng sẽ được hưởng lợi lớn từ tình hình kinh doanh ngày một khả quan hơn.

### 8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2019

#### 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 31/12/2018 là 13.728.714.740.541 đồng và vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 6.199.094.085.983 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, Top 10 chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2018, Top 500 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất năm 2018... 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 phần 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 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m<sup>2</sup> sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m<sup>2</sup> sàn/người; phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m<sup>2</sup> sàn/người.
- Trong giai đoạn 2016 - 2020, phần đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m<sup>2</sup> 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 phù 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 31/12/2018, tổng số nhân sự toàn hệ thống Đất Xanh là 2.908 người, trong đó nhân sự tại Tập đoàn là 416 người, với cơ cấu như sau:

<b>Phân loại theo trình độ chuyên môn</b>	<b>Số lượng (31/12/18)</b>
▪ Trên Đại học	15
▪ Đại học, cao đẳng	379
▪ Trung cấp	16
▪ Lao động phổ thông	6
<b>Tổng cộng</b>	<b>416</b>

### **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 nhân viên từ cấp 11 trở lên hoặc các đối tượng khác được xét chọn tham gia chương trình theo quyết định của HĐQT Công ty...
- 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 3 năm tính từ ngày hoàn tất đợt phát hành.

## **11. Chính sách cổ tức**

Dựa trên tình hình hoạt động kinh doanh, kế hoạch đầu tư, doanh thu, tình hình tài chính, nhu cầu tiền mặt và các yếu tố khác có liên quan trong từng thời điểm cụ thể, HĐQT sẽ cân nhắc đề xuất đưa ra tỷ lệ cổ tức hàng năm.

Tỷ lệ cổ tức sẽ phải được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm nhưng sẽ không vượt quá mức HĐQT đề nghị. Ngoài ra, HĐQT có thể tạm ứng mức cổ tức vào từng thời điểm nhất định, phù hợp với tỷ lệ lợi nhuận đạt được hoặc chi trả phần cổ tức đó bằng tài sản cụ thể vào thời điểm phù hợp do HĐQT quyết định. Trường hợp không chi trả cổ tức thì lợi nhuận phải được phân bổ hợp lý vào các khoản dự trữ và lợi nhuận giữ lại. HĐQT sẽ cân nhắc trong việc công bố kế hoạch cổ tức, và kế hoạch này có thể có hoặc có thể không phụ thuộc vào tỷ lệ cổ tức đã phân phối trong những năm trước.

Cổ tức có thể được trả bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu hoặc bằng các tài sản nếu có sự đồng ý của Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp thanh toán bằng tiền mặt thì cổ tức được trả bằng đồng Việt Nam.

Khoản mục	2016	2017	2018
Tỷ lệ chi trả cổ tức/ Vốn điều lệ	18%	18%	22%

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh*

## 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.

- ❖ Tháng 09/2016, Công ty thực hiện phát hành 135.785.498 cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ Công ty từ 1.172.635.700.000 đồng lên 2.530.490.680.000 đồng. Số tiền thu được từ đợt phát hành được sử dụng để bổ sung vốn lưu động, Dự án Opal Riverside, Dự án Luxcity, Dự án Opal Garden.
- ❖ Tháng 04/2017, Công ty thực hiện phát hành 32.862.291 cổ phiếu trả cổ tức để tăng vốn điều lệ Công ty từ 2.530.490.680.000 đồng lên 2.859.113.590.000 đồng.
- ❖ Tháng 10/2017, Công ty thực hiện phát hành 17.281.327 cổ phiếu trả cổ tức và ESOP để tăng vốn điều lệ Công ty từ 2.859.113.590.000 đồng lên 3.031.926.860.000 đồng.
- ❖ Tháng 05/2018, Công ty thực hiện phát hành 39.378.726 cổ phiếu trả cổ tức để tăng vốn điều lệ Công ty từ 3.031.926.860.000 đồng lên 3.425.714.120.000 đồng.
- ❖ Tháng 09/2018, Công ty thực hiện phát hành 7.500.000 cổ phiếu ESOP để tăng vốn điều lệ Công ty từ 3.425.714.120.000 đồng lên 3.500.714.120.000 đồng. Số tiền thu được từ đợt phát hành được sử dụng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

Vốn kinh doanh (Vốn chủ sở hữu theo Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2018) của Đất Xanh vào thời điểm 31/12/2018 là 6.199.094.085.983 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:

<b>Loại tài sản cố định</b>	<b>Số năm khấu hao</b>
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 2018 là: 29.080.000 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 30/06/2018, 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 2017, 2018 và quý 1 năm 2019 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Trích lập các quỹ	Năm 2017	Năm 2018	Quý 1/2019
Quỹ đầu tư và phát triển	27.527	35.019	58.587
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	37.303	41.998	131.532
<b>Tổng cộng</b>	<b>64.830</b>	<b>77.017</b>	<b>190.119</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC quý 1 năm 2019

### 12.1.7. Tổng dư nợ vay

Theo báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2017, 2018 và quý 1 năm 2019, tình hình nợ vay của Đất Xanh như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Quý 1/2019
<b>Nợ ngắn hạn</b>			
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	658.181	471.425	556.737
<b>Nợ dài hạn</b>			
Vay dài hạn từ ngân hàng	1.871.224	2.394.395	2.099.789
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.529.405</b>	<b>2.865.821</b>	<b>2.656.526</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC quý 1 năm 2019

### 12.1.8. Tình hình công nợ hiện nay

#### a. Các khoản phải thu

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Quý 1/2019	
	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn
Phải thu từ khách hàng	738.601	-	1.255.543	-	1.307.681	-
Trả trước cho người bán	255.709	-	778.667	-	759.967	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	172.300	-	756	-	811	-
Các khoản phải thu khác	2.293.375	-	3.557.809	-	4.151.308	-
Dự phòng phải thu khó đòi	(19.413)	-	(26.001)	-	(26.962)	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-	-	-	220	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.440.572</b>	<b>-</b>	<b>5.566.774</b>	<b>-</b>	<b>6.193.025</b>	<b>-</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC quý 1 năm 2019

#### b. Các khoản phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Quý 1/2019	
		Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>3.726.609</b>	-	<b>5.117.631</b>	-	<b>5.611.642</b>	-
1	Vay và nợ ngắn hạn	658.181	-	471.425	-	556.738	-
2	Phải trả cho người bán	315.690	-	580.974	-	639.237	-
3	Người mua trả tiền trước	1.396.384	-	1.029.005	-	277.014	-
4	Thuế & các khoản phải nộp NN	272.628	-	465.585	-	328.220	-
5	Phải trả công nhân viên	68.309	-	83.335	-	85.770	-
6	Chi phí phải trả	211.531	-	435.599	-	367.864	-
7	Doanh thu chưa thực hiện	12.104	-	19.339	-	18.287	-
8	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	753.085	-	1.989.990	-	3.204.654	-
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	1.393	-	381	-	2.326	-
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	37.303	-	41.999	-	131.532	-
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.883.948</b>	-	<b>2.411.990</b>	-	<b>2.117.383</b>	-
1	Vay và nợ dài hạn	1.871.224	-	2.394.395	-	2.099.789	-
2	Phải trả cho người bán	-	-	-	-	-	-
3	Người mua trả tiền trước	-	-	-	-	-	-
4	Doanh thu chưa thực hiện	1.608	-	-	-	-	-
5	Phải trả dài hạn khác	8.702	-	8.741	-	8.741	-
6	Dự phòng phải trả dài hạn	2.415	-	8.853	-	8.853	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>5.610.557</b>	-	<b>7.529.621</b>	-	<b>7.729.026</b>	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC quý 1 năm 2019

## 12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Quý 1/2019
----------	----------	----------	------------

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Quý 1/2019
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>TSLĐ / Nợ ngắn hạn</i>	2.37	2.31	2.20
Hệ số thanh toán nhanh <i>(TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn</i>	1.44	1.39	1.38
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số nợ / Tổng tài sản	63%	64%	64%
Hệ số nợ / VCSH	121%	121%	117%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân</i>	0.34	0.44	0.18
Doanh thu thuần / Tổng tài sản	0.28	0.34	0.10
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (%)	26.1%	25.4%	20.5%
Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (%)	7.3%	8.6%	2.14%
Hệ số lợi nhuận sau thuế / VCSH (%)	19.69%	23.57%	5.88%
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần (%)	45.8%	45.4%	32%
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) (đồng)	2,478	3,427	879

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC quý 1 năm 2019

### 13. HĐQT, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát

#### 13.1. Danh sách thành viên HĐQT

Stt	Tên thành Viên	Năm sinh	CMND	Chức vụ
1	Ông Lương Trí Thìn	1976	024789689	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
2	Ông Nguyễn Khánh Hưng	1978	025502328	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm P.TGD
3	Ông Trần Việt Anh	1978	033078000882	Thành viên HĐQT
4	Ông Lương Trí Thảo	1974	281090667	Thành viên HĐQT
5	Ông Bùi Ngọc Đức	1976	026076002934	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 Tập đoàn Đất Xanh
- + Chức vụ công tác hiện nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 Dịch Vụ và Đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ.
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 28/01/2019):
  - Sở hữu : 32.460.440 cổ phần, chiếm 9,27% 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: 3.246.694 cổ phiếu, chiếm 0,93% vốn điều lệ
  - Em ruột, Lương Trí Tú nắm giữ: 2.290.608 cổ phiếu, chiếm 0,65% 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 Nguyễn Khánh Hưng – Phó Chủ tịch 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 Tập đoàn Đất Xanh
  - Từ 2015 – tháng 04/2016: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
  - Từ tháng 04/2016 – nay: 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 Tập đoàn Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác:
  - Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
  - Chủ tịch HĐQT CTCP Đất Xanh Miền Trung
  - Chủ tịch HĐQT CTCP Bất động sản Unihomes
  - Chủ tịch HĐQT CTCP Đất Xanh Đông Nam Bộ
  - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam
  - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Viethome
  - Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng FBV
  - **Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng ECI**
  - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 28/01/2019):
  - Sở hữu : 537.582 cổ phần, chiếm 0,15% 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 Trần Việt Anh – Phó Chủ tịch 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 : Thành phố Hưng Yên
- + Số CMND : 033078000882, ngày cấp: 18/12/2015, nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Thành phố 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 - 2016: Phó Văn phòng HĐQT, Giám đốc nhân sự, Phó GD khối GS & QLRR Ngân hàng TMCP Việt Á; Giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản VAB
  - Từ 2016 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ.
  - Từ 2018 đến nay: Tổng Giám đốc CTCP SAM Holdings; Tổng Giám đốc CTCP Dây và Cáp SACOM
- + Chức vụ công tác hiện nay tại DXG: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác:
  - Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ
  - Tổng Giám đốc CTCP SAM Holdings
  - Tổng Giám đốc CTCP Dây và Cáp SACOM
  - Thành viên HĐQT CTCP Công viên nước Đầm Sen
  - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp – Thương mại Củ Chi
  - Thành viên HĐQT CTCP Samland
  - Thành viên HĐQT CTCP Sacom - Tuyền Lâm
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 28/01/2019):
  - Sở hữu : 6.284.196 cổ phần, chiếm 1,8% 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 : Khu Phố 3, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- + Điện thoại : 0919395657
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn : Cử nhân
- + Quá trình công tác:
  - Từ 8/2004 - 2019: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
  - Từ 4/2010 - 2019: Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bình Dương
- + Chức vụ công tác hiện nay tại DXG: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 28/01/2019)
  - Sở hữu : 3.246.694 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: 32.460.440 cổ phần, chiếm 9,27% vốn điều lệ
  - Em ruột, Lương Trí Tú nắm giữ: 2.290.608 cổ phiếu, chiếm 0,65% vốn điều lệ
  - Vợ, Trần Thị Yến Chinh nắm giữ: 13 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 Bùi Ngọc Đức – Thành viên HĐQT kiêm 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 : 026076002934
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Vĩnh Phúc
- + Địa chỉ thường trú : T1.10-01, chung cư Estella Heights, đường Song Hành, Phường An Phú, Quận 2, Hồ Chí Minh
- + Điện thoại : 0983 948414

- + Trình độ văn hóa : Đại học
- + 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 Tập đoàn 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 28/01/2019):
  - Sở hữu : 604.290 cổ phần, chiếm 0,17% 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

### 13.2. Ban Giám đốc

Stt	Tên thành viên	Năm sinh	CMND	Chức vụ
1	Lương Trí Thìn	1976	024789689	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Khánh Hưng	1978	025502328	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Bùi Ngọc Đức	1976	026076002934	Phó Tổng Giám Đốc
4	Ông Nguyễn Trường Sơn	1980	024644487	Phó Tổng Giám Đốc
5	Ông Trần Công Luận	1982	321056984	Phó Tổng Giám Đốc
6	Bà Đỗ Thị Thái	1976	025321473	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 – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

(Xem mục 13.1 - Thành viên HĐQT)

#### 3) Ông Bùi Ngọc Đức - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

(Xem mục 13.1 - Thành viên HĐQT)

#### 4) Ông Nguyễn Trường Sơn – Phó Tổng Giám Đốc

- + Họ và tên : Nguyễn Trường Sơn
- + Giới tính : Nam
- + Ngày tháng năm sinh : 04/08/1980
- + Nơi sinh : Hà Tĩnh
- + Số CMND (hoặc số hộ chiếu): 024644487

- + Ngày cấp : 07/11/2006 Nơi cấp: CA TPHCM
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Địa chỉ thường trú : Căn 12 - 10 Lô A, chung cư Bàu Cát II, P.10, Q.Tân Bình, TP.HCM
- + Số điện thoại : 0909 53 54 58
- + Địa chỉ email : sonnt@datxanh.com.vn
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn : MBA
- + Quá trình công tác:
  - 2002-2004: Kurabe Industrial Co.,ltd
  - 2006-2008: Tiger Team Industry Co.,ltd
  - 2009-2011: LVA Investment JSC
  - 2011-2019: Cty CP Tập đoàn Đất Xanh
- + Chức vụ hiện nay tại Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh: Phó Tổng Giám đốc
- + Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không có
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 28/01/2019):
  - Sở hữu : 402.890 cổ phần, chiếm 0,12% 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

##### 5) Ông Trần Công Luận – Phó Tổng Giám Đốc

- + Họ và tên : Trần Công Luận
- + Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc
- + Ngày tháng năm sinh : 02/09/1982
- + Giới tính : Nam
- + Nơi sinh : An Ngãi Trung, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre
- + Số CMND: 321056984; Ngày cấp: 29/12/2017 Nơi cấp: Công An Bến Tre
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Địa chỉ thường trú : 253/AĐ1 An Ngãi Trung, Ba Tri, Bến Tre
- + Số điện thoại : 0949.967.222
- + Địa chỉ email : luantc@datxanh.com.vn
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế
- + Quá trình công tác: (bổ sung)

- Tháng 07/2004 đến tháng 9/2009: Công tác tại Công ty Cổ Phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam
- Tháng 10/2009 đến tháng 06/2010: Công tác tại Công ty Cổ Phần Tư vấn và Thẩm định giá Phương Nam
- Tháng 11/2010 đến hiện tại: Công tác tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
- + Chức vụ hiện nay tại Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh: Phó Tổng Giám đốc
- + Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không có
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 28/01/2019):
  - Sở hữu : 361.861 cổ phần, chiếm 0,1% 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

#### 6) 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 Tập đoàn Đất Xanh – Kế toán trưởng
  - Từ 2015 – nay: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh – Phó Tổng Giám đốc
- + Chức vụ công tác hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác : không



- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 28/01/2019):
  - Sở hữu : 434.147 cổ phần, chiếm 0,12% 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	Năm sinh	CMND	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Văn Bang	1986	052086000235	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	1979	068079000067	Thành viên Ban kiểm soát
3	Bà Trịnh Thị Ngọc Hà	1980	025284398	Thành viên Ban kiểm soát

#### 1) Ông Nguyễn Văn Bang – Trưởng Ban kiểm soát

- + Họ và tên : Nguyễn Văn Bang
- + Chức vụ : Trưởng ban kiểm soát
- + Giới tính : Nam
- + Ngày tháng năm sinh : 10/02/1986
- + Nơi sinh : Bình Định
- + Số CMND/CCCD: 052086000235 Ngày cấp: 15/10/2018 Nơi cấp: Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Địa chỉ thường trú : 188/10/11 đường số 8, P.11, Q. Gò Vấp, Tp.HCM
- + Điện thoại:
- + Trình độ văn hóa : 12/12
- + Trình độ chuyên môn : Cử nhân
- + Quá trình công tác:
  - Từ 07/2009 – 10/2011: Công tác tại Công ty CP phát triển đô thị Việt Nam.
  - Từ 10/2011 – 12/2012: Kế toán trưởng CTCP đầu tư tin học và tư vấn XD Phương Nam
  - Từ 01/2013 – 7/2014: Kế toán trưởng CTCP xây dựng đầu tư Gia Minh.
  - Từ 07/2014 – 02/2015: Kế toán trưởng CTCP đầu tư BĐS Thủy Lợi 4B
  - Từ 02/2015 – nay: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Phát triển TP.HCM
- + Chức vụ hiện nay tại DXG: Trưởng ban kiểm soát Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các Công ty khác:
  - Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Đất Xanh Hội An
  - Kế toán trưởng CTCP Sài Gòn Riverview
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 28/01/2019):

- *Sở hữu: 84.666 cổ phần, chiếm 0,02% 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.

## 2) Ông 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 CCCD : 068079000067 , ngày cấp: 31/07/2017, nơi cấp: ĐKQL Cư Trú và DLQG về dân cư.
- + Quốc tịch : Việt Nam
- + Dân tộc : Kinh
- + Quê quán : Phường 2, Đà Lạt, Lâm Đồng
- + Địa chỉ thường trú : 15.07EA2 C/c Kỹ Nguyễn, Phú Mỹ, Quận 7, TPHCM.
- + Điện thoại : 0938013663
- + 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn Đất Xanh*
  - *Từ 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 Tập đoàn Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Phó Tổng Giám Đốc Kinh Doanh Tiếp Thị Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 28/01/2019):
  - *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) 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 : B 08.26 CC SunviewTown P.Hiệp Bình Phước Q.Thủ Đức 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 Tập đoàn Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Không.
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 28/01/2019)
  - Sở hữu : 30.403 cổ phần, chiếm 0,01% 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

### 13.4. Kế toán trưởng

#### Bà Trần Thị Thùy Trang - Kế toán trưởng

- + Họ và tên : Trần Thị Thùy Trang
- + Chức vụ : Kế toán Trưởng
- + 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 Tập đoàn Đất Xanh
  - Từ 2009 - 2010: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh
  - Từ 2010 – 03/2017 : Công ty TNHH XD – TM – DV Hà Thuận Hùng, Trưởng BKS Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
- + Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
- + Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: không
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 28/01/2019) :
  - Sở hữu : 93.376 cổ phần, chiếm 0,03% 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

#### 14. Tài sản

Giá trị tài sản cố định (TSCĐ) theo BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016, 2017 và 2018

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2017			Năm 2018			Quý 1/2019		
	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL /NG (%)	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL /NG (%)	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL /NG (%)
<b>TSCĐ hữu hình</b>	<b>63.390</b>	<b>42.144</b>	<b>66%</b>	<b>82.239</b>	<b>53.539</b>	<b>65%</b>	<b>95.802</b>	<b>63.754</b>	<b>67%</b>

Khoản mục	Năm 2017			Năm 2018			Quý 1/2019		
	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL /NG (%)	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL /NG (%)	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL /NG (%)
Nhà cửa vật liệu kiến trúc	220	103	47%	282	132	47%	282	121	43%
Máy móc thiết bị	13.049	10.605	81%	17.611	14.752	84%	18.016	14.633	81%
Phương tiện vận tải	44.408	28.280	64%	54.898	33.332	61%	67.025	43.311	65%
Thiết bị văn phòng	4.756	2.354	49%	7.527	3.949	52%	8.308	4.283	52%
Tài sản vô hình khác	956	802	84%	1.922	1.375	72%	2.171	1.406	65%
<b>TSCĐ vô hình</b>	<b>24.302</b>	<b>21.801</b>	<b>90%</b>	<b>26.192</b>	<b>22.244</b>	<b>85%</b>	<b>26.026</b>	<b>21.450</b>	<b>82%</b>
Trang Web	657	159	24%	657	76	12%	657	58	9%
Phần mềm kế toán	5.353	3.929	73%	11.448	8.403	73%	11.597	8.025	69%
Quyền sử dụng đất	17.809	17.468	98%	13.604	13.604	100%	13.604	13.604	100%
Tài sản vô hình khác	483	245	51%	483	160	33%	708	303	43%
<b>Tổng cộng</b>	<b>87.692</b>	<b>63.945</b>	<b>73%</b>	<b>108.431</b>	<b>75.783</b>	<b>70%</b>	<b>121.828</b>	<b>85.204</b>	<b>70%</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC quý 1 năm 2019

## 15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2019

### 15.1. Kế hoạch năm 2019

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2018	% +/- năm 2017	2019	% +/- năm 2018
Doanh thu thuần	4.645.319	51%	5.000.000	7.6%
Lợi nhuận sau thuế	1.178.427	57%	1.200.000	1.8%
Vốn chủ sở hữu	6.199.094	33%	N/A	N/A
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	25.4%	(0.7)%	24%	(1.4)%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	23.6%	3.9%	18%	(5.6)%
Tỷ lệ cổ tức (*)	22%	4%	20%	(2)%

### 15.2. Căn cứ thực hiện kế hoạch năm 2019

Phần lớn nguồn doanh thu và lợi nhuận năm 2019 dự kiến sẽ đến từ (1) Dự án Opal Garden, Opal Reverside, Lux Reverside; (2) Tăng trưởng từ dịch vụ bất động sản; (3) Chuyển nhượng các dự án.

Kế hoạch năm 2019 đã được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên ngày 16/03/2019.

(\*): Mức cổ tức năm 2019 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.

## **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 Bản Việt 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 Tập đoàn Đất Xanh.

Do đặc thù về chế độ ghi nhận kế toán trong lĩnh vực hoạt động của Công ty, kết quả kinh doanh của Công ty có thể biến động mạnh và phụ thuộc nhiều vào tiến độ triển khai dự án. Tuy nhiên với sự sôi động trên thị trường bất động sản trong năm 2018, đặc biệt sự nổi lên của các vị trí Công ty có quỹ đất nhờ có kết nối hạ tầng đồng bộ và khan hiếm nguồn cung trong phân khúc sản phẩm của Công ty, 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 tỷ lệ chi trả cổ tức 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**

Công ty đã phát hành 234 Trái Phiếu chuyển đổi với giá trị là 234.000.000.000 (hai trăm ba mươi bốn tỷ) đồng cho CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ & CHỨNG KHOÁN KIS (là người được ủy thác của ASAM Vietnam Mezzanine Bond Balanced Hedge Fund 1) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/12/2018 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/03/2019.

Công ty sẽ thực hiện đăng ký khóa room đối với nhà đầu tư nước ngoài khi thực hiện việc phát hành cổ phiếu theo các hình thức tạo ra thêm room đối với nhà đầu tư nước ngoài (ví dụ: phát hành cổ phiếu ESOP, phát hành riêng lẻ cổ phiếu cho nhà đầu tư trong nước v.v...) để tạo điều kiện cho trái chủ thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu khi trái phiếu chuyển đổi đáo hạn.

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

Không có



## 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 170.416.037 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: 87.455.339 cổ phần. Tại thời điểm lập phương án này: Số cổ phần đã phát hành của Công ty là 350.071.412 cổ phần và cổ phiếu quỹ của Công ty là 250.056 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: 874.553.390.000 đồng.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần.
- Tổng số tiền dự kiến thu được ít nhất: 874.553.390.000 đồng
- Tỷ lệ thực hiện quyền **4 : 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 04 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 phân phối cho đối tượng khác (kể cả các cổ đông hiện hữu có nhu cầu đầu tư tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần) tuân thủ 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 và quy định tại Khoản 2 Điều 189 Luật Doanh nghiệp.

- 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 cho các nhà đầu tư, cổ đông có nhu cầu theo mức giá và điều kiện phù hợp, nhưng không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.
  - + Trong trường hợp kết thúc thời gian gia hạn chào bán mà số cổ phần vẫn không được chào bán hết thì số cổ phần còn lại được coi như chưa phát hành và tổng số cổ phần chào bán của đợt này sẽ được tính giảm theo số lượng tương ứng.
- 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 **100 : 22** (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 100 quyền nhận cổ tức sẽ được nhận 22 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: 76.960.698 cổ phần. Tại thời điểm lập phương án này: Số cổ phần đã phát hành của Công ty là 350.071.412 cổ phần và cổ phiếu quỹ của Công ty là 250.056 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  $(310 : 100) \times 22 = 68,2$  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 68 cổ phần. Số cổ phiếu lẻ 0,2 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 31/12/2018 trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn 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.
- Để phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ 22%, tương đương 769.606.980.000 đồng và phát hành cổ phiếu ESOP với giá trị 60.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành dự kiến từ nguồn lợi nhuận sau thuế của Công ty là 829.606.980.000 đồng. Công ty đã thực hiện điều chuyển lợi nhuận như sau:
  - + Lợi nhuận sau thuế lũy kế của Công ty mẹ năm 2018 là 1.455.564.086.735 đồng.
  - + Lợi nhuận sau thuế lũy kế của Công ty năm 2018 là 703.216.538.723 đồng.

Như vậy để thực hiện chi trả cổ tức với tỷ lệ 22% và phát hành cổ phiếu ESOP, Công ty phải thực hiện điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ tối thiểu là 126.390.441.227 đồng. Công ty đã thực hiện việc điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ như sau:

Stt	Tên công ty	Giá trị (đ)
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	463.746.568.091
<b>Tổng cộng</b>		<b>463.746.568.091</b>

Như vậy nguồn lợi nhuận điều chuyển từ công ty con về công ty mẹ đủ để trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu ESOP theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

### **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: theo quy chế ESOP
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.

- Số lượng dự kiến phát hành: 6.000.000 cổ phần, chiếm 1,72% 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 350.071.421 cổ phần và cổ phiếu quỹ của Công ty là 250.056 cổ phần. Số cổ phần đang lưu hành của Công ty là 349.821.365 cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá: 60.000.000.000 đồng.
- Tổng số tiền dự kiến thu được: 0 đồng
- Nguồn vốn tài trợ cho chương trình: số tiền 60.000.000.000 đồng được lấy từ lợi nhuận sau thuế lũy kế đến thời điểm 31/12/2018 trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Nghị quyết số 10/2019/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 05 năm 2019 của HĐQT.
- Phương thức phát hành: phát hành cổ phiếu thưởng cho CBCNV
- Đối tượng phát hành: 199 nhân viên đáp ứng đủ tiêu chuẩn theo quy chế ESOP của Nghị quyết số 11/2019/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 05 năm 2019 của HĐQT.
- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT:
  - + Quyết định chi tiết việc sử dụng số dư từ nguồn vốn chủ sở hữu bao gồm: Thặng dư vốn; Quỹ đầu tư phát triển; Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối; Quỹ khác (nếu có) để phát hành cổ phiếu cho nhân viên.
  - + Thành lập ban điều hành ESOP (nếu có)
  - + 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

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 3 năm 2019, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ là 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 31/12/2018 để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành}} \\
 &= \frac{6.199169.362.496 - 1.199.429.709.585}{350.071.412 - 205.056} = 14.292 \text{ đ/CP}
 \end{aligned}$$

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2018*

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 70% 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 2019 ngày 16/03/2019 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 SGDCCK và TT Lưu ký CK để triển khai công tác chào bán cổ phiếu	D+3

STT	Công việc	Thời gian
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)
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 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/03/2019, 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 cho các nhà đầu tư, cổ đông có nhu cầu theo mức giá và điều kiện phù hợp, nhưng không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Trong trường hợp kết thúc thời gian gia hạn chào bán mà số cổ phần vẫn không được chào bán hết thì số cổ phần còn lại được coi như chưa phát hành và tổng số cổ phần chào bán của đợt này sẽ được tính giảm theo số lượng tương ứng.

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 Tập đoàn Đất Xanh

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

Hiện tại, Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 Công ty có ngành nghề “Điều hành tua du lịch” – mã ngành 7912, có sở hữu nước ngoài là 0%. Công ty cam kết:

- Chưa có bất kỳ hoạt động điều hành tua du lịch nào từ khi đăng ký ngành nghề này đến nay.
- Sẽ loại bỏ ngành nghề “Điều hành tua du lịch” khỏi ngành nghề kinh doanh hiện tại của Công ty.
- Từ thời điểm này cho đến khi Đại hội đồng cổ đông thông qua việc loại bỏ ngành nghề “Điều hành tua du lịch”, Công ty sẽ không thực hiện bất cứ hoạt động nào liên quan đến việc điều hành tua du lịch

Với kết quả tra soát này và cam kết 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 28/01/2019, Công ty có 407 cổ đông nước ngoài sở hữu 168.777.110 cổ phần, chiếm 48,21% vốn điều lệ của Công ty

## **10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng**

Quyền mua của cổ đông được chuyển nhượng 01 lần. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác theo giá thỏa thuận. Bên nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng cho bên khác.

Cổ phiếu DXG 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 theo quy định tại Điểm 3, Khoản 7, Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ.

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 20% 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:

Thu nhập từ cổ tức và thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu phải chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất như sau:

- (i) Thuế suất đối với thu nhập từ cổ tức:
  - (a) trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5% (*năm phần trăm*); và
  - (b) trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp nhận cổ tức bằng tiền mặt và trường hợp chuyển nhượng cổ phiếu.
- (ii) Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu: 0,1% (không phải một phần trăm) tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

### 11.4. Thuế áp dụng với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất như sau:

- (i) Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, thuế thu nhập doanh nghiệp được tính trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

$$\text{Thuế thu nhập doanh nghiệp} = \text{Thu nhập tính thuế} \times \text{Thuế suất}$$

trong đó:

- Thu nhập tính thuế: bằng Tổng giá trị cổ phiếu bán ra trong kỳ - Tổng giá mua cổ phiếu được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán cổ phiếu; và
- Thuế suất: bằng 20% (*hai mươi phần trăm*).

- (ii) Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam mà tổ chức này không hoạt động theo Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, thuế thu nhập doanh nghiệp được tính như sau:

$$\text{Thuế thu nhập doanh nghiệp} = \text{Thu nhập tính thuế} \times \text{Thuế suất}$$

trong đó:

- Thu nhập tính thuế: bằng tổng doanh thu bán Cổ Phiếu tại thời điểm chuyển nhượng; và
- Thuế suất: bằng 0,1% (không phải một phần trăm).

### **11.5. 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**

Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh  
Số tài khoản : 110000171096  
Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh Thủ Thiêm  
Loại tiền tài khoản : VNĐ

## VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

### 1. Mục đích chào bán

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 874.553.390.000 đồng. Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn này để phát triển dự án Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (tên thương mại Gem Riverside). Tính pháp lý của các Dự án hiện tại như sau:

### 2. Phương án khả thi

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

#### 2.1. Cơ sở pháp lý

**Hiện tại, Dự án đã có các hồ sơ như sau:**

- ❖ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 60, 43 tờ bản đồ số 62, 56, Bản đồ địa chính phường An Phú, quận 2 (theo tài liệu năm 2003) số vào sổ cấp GCN: CT 20977 do Sở TNMT Thành phố HCM cấp ngày 5/4/2013 với diện tích 27.213,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở đô thị (xây dựng khu chung cư), thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày 11/5/2009 đến ngày 11/5/2059;
- ❖ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 61 tờ bản đồ số 62, Bản đồ địa chính phường An Phú, quận 2 (theo tài liệu năm 2003) số vào sổ cấp GCN: CT 20975 do Sở TNMT Thành phố HCM cấp ngày 5/4/2013 với diện tích 15.691,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở đô thị (xây dựng khu chung cư), thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày 11/5/2009 đến ngày 11/5/2059;
- ❖ Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 31/5/2018 của Ủy Ban Nhân Dân Quận 2 về duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 60,21 ha) (điều chỉnh Khu chung cao tầng 1,5 – ký hiệu CC1, CC5) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31ha) tại phường An Phú, quận 2, Tp.HCM;

Hiện nay, DXG đang thực hiện các thủ tục:

- ❖ Xin chấp thuận chủ đầu tư do UBND Thành phố HCM cấp cho dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng tại lô đất ký hiệu CC1 và CC5 thuộc một phần dự án Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, quận 2, Tp.HCM;
- ❖ Nộp hồ sơ thiết kế cơ sở lên Bộ Xây dựng để xin giấy phép xây dựng.

#### 2.2. Hiệu quả đầu tư Dự án

Tổng mức đầu tư của Dự án là 5.458.919.201 Nghìn đồng. Kết quả kinh doanh như sau:

*Đơn vị tính: Nghìn đồng*

Kết quả kinh doanh của Dự án	
Doanh thu	8.500.757.780
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay	3.641.843.000
Lãi vay	(218.464.986)
Lợi nhuận trước thuế	3.423.378.014

**Kết quả kinh doanh của Dự án**

Lợi nhuận sau thuế	2.738.702.411
ROE	109%
IRR	47,69%
MIRR	28,77%
NPV	2.160.181.677
Thời gian hoàn vốn	4,9 Năm

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

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 874.553.390.000 đồng. Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn này để phát triển dự án Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (tên thương mại Gem Riverside). Tổng mức đầu tư của Dự án là 5.458.919.021 Nghìn đồng. Số tiền huy động từ đợt phát hành dự kiến sẽ được Công ty sử dụng giai đoạn cuối năm 2019 – 2021.

**1. Tổng mức đầu tư và cơ cấu vốn cho dự án Gem Riverside**

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị (Nghìn đồng)
<b>I.</b>	<b>Tổng mức đầu tư dự kiến</b>	<b>5.458.919.021</b>
1	Chi phí đất	1.076.664.425
2	Chi phí xây dựng (San lấp + hạ tầng + KTCB)	3.803.960.065
3	Chi phí hoạt động, lãi vay	578.294.531
<b>II.</b>	<b>Cơ cấu vốn đầu tư</b>	<b>5.458.919.021</b>
1	Vốn tự có	2.949.866.321
2	Vốn huy động	2.509.052.700

Nguồn vốn huy động bao gồm huy động từ khách hàng và vốn vay. Nguồn vốn vay, Công ty đã được ngân hàng cấp hạn mức tín dụng.

**2. Chi tiết phương án sử dụng số tiền huy động từ đợt phát hành cổ phiếu dự kiến như sau:**

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng cộng (đ)
1	Chi phí xây dựng (San lấp + hạ tầng + KTCB)	50.000.000.000	208.366.017.000	486.187.373.000	744.553.390.000
2	Chi phí hoạt động, lãi vay	30.000.000.000	30.000.000.000	70.000.000.000	130.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>80.000.000.000</b>	<b>238.366.017.000</b>	<b>556.187.373.000</b>	<b>874.553.390.000</b>

## VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Tổ chức tư vấn phát hành

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT (VCSC)

Trụ sở chính : Tầng 15, Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TPHCM

Điện thoại : (84-28) 3914 3588 Fax: (84-82) 3914 3209

Website : <http://www.vcsc.com.vn>

Trên cơ sở các thông tin mà VCSC đã thu thập được về DXG và đợt phát hành cổ phiếu, với tư cách là tổ chức tư vấn, VCSC 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.

Khối lượng chào bán đợt này là 87.455.339 cổ phần, tương đương 25,0% vốn điều lệ hiện tại của DXG, là số lượng có quy mô khá lớn so với Công ty nhưng ở mức trung bình so với quy mô của các đợt tăng vốn của các doanh nghiệp trên thị trường chứng khoán Việt Nam gần đây. Nguồn vốn này chủ yếu phát hành cho cổ đông hiện hữu với giá ưu đãi cao so với giá thị trường và giá trị sổ sách nên Tổ chức tư vấn đánh giá tính khả thi của đợt phát hành này là cao.

Ngoài ra, theo Nghị quyết ĐHĐCĐ về phương án xử lý số cổ phần cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua sẽ được Hội đồng quản trị Công ty phân phối cho các đối tượng mà Hội đồng quản trị thấy phù hợp. Ở thời điểm hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty cũng đã tích cực làm việc với một số đối tác quan tâm đến cổ phần cũng như tình hình kinh doanh và các dự án của Công ty, bước đầu đã thu được kết quả nhất định.

### 2. Tổ chức kiểm toán

#### CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ : 2 Hải Triều, Bến Nghé, Quận 1, Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-28) 3915 7888

Website : <https://www.ey.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 2017, năm 2018;
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 ..8.. tháng ..7.. năm 2019

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC**



**Lương Trí Thìn**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

A blue signature in cursive script, written over a horizontal line.

**Nguyễn Văn Bang**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

A blue signature in cursive script, written over a horizontal line.

**Trần Thị Thùy Trang**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT**



**Tô Hải**