

UBAN CH NG KHOÁN NHÀ N C C P CH NG NH N NG KÝ CHÀO BÁN C PHI U RA
CÔNG CHÚNG CH CÓ NGH A LÀ VI C NG KÝ CHÀO BÁN C PHI U ã TH C HI N THEO
CÁC QUY NH C A PHÁP LU T LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý M B O GIÁ TR C A C
PHI U.M ITUYÊN B TRÁI V I I UNÀY LÀ B TH P PHÁP.

B N CÁO B CH

CÔNG TY C PH N D CH V VÀ XÂY D NG

A C T XANH

(Gi y Ch ng nh n ng ký kinh doanh s 0303104343 do S K ho ch ut Tp.H Chí Minh c pl n u ngày
23/11/2007, ng ký thay il n 9 ngày 20/09/2010)

CHÀO BÁN C PHI U RA CÔNG CHÚNG

(Gi y ch ng nh n ng ký chào bán s .../UBCK do Ch t ch U ban Ch ng khoán Nhà n c c p ngày
... tháng ... n m...)

B n cáo b ch này và tài li u b sung s c cung c p t i



CÔNG TY C PH N D CH V VÀ XÂY D NG A C T XANH

27 ình B L nh
Q. Bình Th nh, TP.HCM
Tel: 84.8 6252 5252
Fax: 84.8 6285 3896
Website: www.datxanh.com.vn

CÔNG TY C PH N CH NG KHOÁN STOCK MART VIET NAM

T ng 1, Tòa nhà Ocean Park
S 1 ào Duy Anh Q. ng a, Hà N i
Tel: 84.4 3944 7030
Fax: 84.4 3944 7089
Website: www.vnstockmart.com.vn

PH TRÁCH CÔNG B THÔNG TIN:

H tên: L ng Trí Thìn

a ch : 27 ình B L nh, P.24, Qu n Bình Th nh, TP.HCM

Tel: 84.8 6252 5252

Fax: 84.8 6285 3896

Email: bill@datxanh.com.vn

CÔNG TY C PH N D CH V XÂY D NG VÀ A C T XANH

(Gi y Ch ng nh n ng ký kinh doanh s 0303104343 do S K ho ch ut
Tp. H Chí Minh c pl n u ngày 23/11/2007, ng ký thay i l n 9 ngày 20/09/2010)



CHÀO BÁN C PHI U RA CÔNG CHÚNG

§ Tên c phi u: **C phi u Công ty c ph n d ch v xây d ng và a c t Xanh**

§ Lo i c phi u: C phi u ph thông

§ M nh giá: 10.000 ng/c ph n

§ Giá chào bán:

 Ü C ông hi n h u: 10.000 ng/c ph n

 Ü Cán b nhân viên: 10.000 ng/c ph n

 Ü C ông bên ngoài: t i thi u 15.000 ng/c ph n

§ T ng s l ng chào bán: 16.000.000 (M i sáu tri u) c ph n

Trong ó:

 Ü C ông hi n h u 10.000.000 (M i tri u) c ph n

 Ü Cán b , nhân viên 800.000 (Tám tr m nghìn) c ph n

 Ü C ông bên ngoài: 5.200.000 (N m tri u hai tr m nghìn) c ph n

§ T ng giá tr chào bán(theo m nh giá): 160.000.000.000 (M t tr m sáu m i t) ng

T CH C KI M TOÁN

§ Tên công ty: **Công ty TNHH Ki m toán D.T.L**

§ Tr s : L u 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguy n V n Th , Q1, TP. HCM

§ i n tho i : (84.8) 38275026 Fax: (84.8) 38275027

§ Email: dtlco@horwathdtl.com.vn Website: www.horwathdtl.com.vn

T CH C T V N

§ Tên công ty: **Công ty C ph n Ch ng khoán Stock Mart Viet Nam**

§ Tr s : T ng 1, Tòa nhà Ocean Park, S 1 ào Duy Anh - ng a - Hà N i

§ i n tho i : (84.4) 3944 7030 Fax: (84.4) 3944 7089

§ Email: contact@vnstockmart.com.vn Website: www.vnstockmart.com.vn

M U L C

I. CÁC NHẬN T R I RO	1
1. R i ro kinh t	1
2. R i ro lu t pháp.....	1
3. R i ro c a t chào bán.....	2
4. R i ro c a các d án s d ng ti n thu c t t chào bán.....	2
5. R i ro bi n ng giá c phi u niêm y t, pha loãng giá c phi u, quy n b phi u và thu nh p trên m ic ph n (EPS)	3
6. R i ro c thù.....	5
7. R i ro khác	6
II. NH NG NG I CH U TRÁCH NHI M CHÍNH IV IN IDUNG B N CÁO B CH	6
1. T ch c phát hành.....	6
2. T ch c t v n	6
III. CÁC KHÁI NI M	8
IV. TÌNH HÌNH VÀ C I M C A T CH C PHÁT HÀNH	9
1. Tóm t t quá trình hình thành và phát tri n.....	9
2. C c u t ch c.....	10
3. C c u b máy qu n lý c a Công ty :.....	12
4. C c u c ông c a công ty	13
5. Danh sách nh ng công ty m và công ty con c a t ch c phát hành, nh ng công ty mà t ch c phát hành ang n m gi quy n ki m soát ho c c ph n chi ph i, nh ng công ty n m quy n ki m soát ho c c ph n chi ph i i v i t ch c phát hành	14
6. Ho t ng kinh doanh.....	15
7. Báo cáo k t qu ho t ng s n xu t kinh doanh 2008 –2010	26
8. V th c a công ty so v i các doanh nghi p khác trong cùng ngành.....	28
9. Chính sách i v i ng i lao ng.....	32
10. Chính sách c t c.....	33
11. Tình hình ho t ng tài chính	34
12. H i ng qu n tr , Ban T ng Giám c, Ban ki m soát, K toán tr ng.....	42
13. Tài s n.....	52
14. K ho ch l i nhu n và c t c n m 2011	54
15. ánh giá c a t ch c t v n v k ho ch l i nhu n và c t c.....	56
16. Thông tin v nh ng cam k t nh ng ch a th c hi n c a t ch c phát hành.....	56
17. Các thông tin, các tranh ch p ki n t ng liên quan t i công ty mà có th nh h ng n giá c c phi u c a t ch c phát hành	56
V. C PH N CHÀO BÁN	57
1. Lo ic ph n: c phi u ph thông.....	57

2. Mức giá: 10.000 ng/c ph n.....	57
3. Tổng số ph n đ k n chào bán : 16.000.000 c ph n	57
4. Giá đ k n chào bán	57
5. Phương pháp tính giá	57
6. Phương thức phân ph i.....	58
7. Phương án xử lý khi t phát hành không s t i n đ k n.....	58
8. Thời gian thực hiện và kế hoạch phân ph i	59
9. Ghi h n v t l n m g i v i n g i n c ngoài.....	60
10. Các h n ch liên quan n v i c chuy n nh ng.....	60
11. Các lo i thu có liên quan	61
12. Ngân hàng mở tài khoản phong t a nh n t i n mua c ph i u	62
VI. M C ÍCH CHÀO BÁN	63
1. M c í ch chào bán.....	63
2. Phương án u t Đ án Khu dân c – d ch v Giang i n (khu A) t i xã Giang i n, huy n Tr ng Bom, t nh ng Nai	63
VII. K H O C H S Đ N G T I N T H U C T T C H À O B Á N	68
VIII. CÁC I T Á C L I Ê N Q U A N T I T P H Á T H À N H	71
IX. P H L C.....	72
X. C H K Ý.....	73



I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

Sự tăng trưởng hay suy giảm của nền kinh tế sẽ tác động đến nhu cầu tiêu dùng, ngành nghề, môi trường sống, trong đó lĩnh vực bất động sản là một trong những ngành kinh doanh phụ thu hút nhiều vốn vào chu kỳ và tác động phát triển của nền kinh tế. Đặc biệt là kể từ khi gia nhập WTO các doanh nghiệp bất động sản Việt Nam có nhiều cơ hội nhưng cũng gặp không ít khó khăn khi thực hiện các cam kết thị trường, đó là việc hòa nhập ngày càng sâu rộng nền kinh tế trong nước và quốc tế, những biến động kinh tế quốc tế có ảnh hưởng ngày càng lớn tới kinh tế trong nước nói chung và hoạt động của doanh nghiệp nói chung.

Đặc biệt với sự gia tăng phát triển như Việt Nam sẽ tác động đến nhu cầu và nhu cầu phát triển các công trình xây dựng công cộng, nhà ở, văn phòng, cao ốc văn phòng cho thuê... và ngược lại, nền kinh tế suy thoái sẽ kéo theo hàng loạt giảm sút của mức sống làm cho hoạt động kinh doanh của ngành và các doanh nghiệp trong ngành gặp nhiều khó khăn.

Thay đổi trong thị trường qua dòng tiền của các khách hàng tài chính, nền kinh tế toàn cầu suy thoái, thị trường bất động sản nghiêm trọng và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn.

Không nằm ngoài xu hướng của các doanh nghiệp trong ngành, sự biến động của nền kinh tế cũng ảnh hưởng trực tiếp đến cách thức hoạt động kinh doanh của công ty.

2. Rủi ro luật pháp

Do hoạt động trong lĩnh vực chủ yếu là kinh doanh bất động sản nên hoạt động của công ty chịu sự chi phối của Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực bất động sản như Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ban hành ngày 10/11/2003, Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ban hành ngày 12/07/2006 và một số các văn bản hướng dẫn khác...

Một khác do những thay đổi trong gia hạn phát triển, hệ thống pháp luật đang tiếp tục xây dựng cho phù hợp với điều kiện xã hội thị trường, đặc biệt tính năng của pháp luật chưa cao và chưa hoàn thiện. Vì vậy, khi có sự thay đổi về chính sách, các quy định mới của ban hành cũng gây ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động của công ty.

Bên cạnh đó, là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần và đã niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán tập trung, hoạt động của Đất Xanh cũng chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về công ty cổ phần, chứng khoán và thị trường chứng khoán, bao gồm Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản dưới luật. Do thị trường chứng khoán Việt Nam tồn tại chưa lâu khung pháp lý trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi đó ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của công ty.



3. R i r o c a t chào bán

Trong t phát hành s c ph n phân ph i cho c ông hi n h u, cho các cán b nhân viên c a Công ty và các nhà u t bên ngoài không kèm nghi p v b o lãnh nên có th x y ra r i r o c phi u không c mua h t. Tuy nhiên, v i s phát tri n n nh và b n v ng trong ho t ng s n xu t kinh doanh c a Công ty trong nh ng n m qua cùng v i k ho ch kh quan trọng các n m t i nên v i giá phát hành th p và s l ng v a ph i thì c phi u c a Công ty nh n c s quan tâm c a nhi u nhà u t . Do ó, r i r o c a t chào bán c ánh giá là không l n i v i Công ty.

H i n nay, Công ty ã có th a thu n v i m t s ngân hàng v kh n ng vay v n u t cho các d án tr ng i m c a Công ty. V nguyên t c, các ngân hàng c ng s n sàng c p h n m c tín d ng và gi i ngân theo ti n c a d án. Vì v y, tr ng h p s ti n huy ng t t phát hành là ch a áp ng cho các d án u t khi ó v n vay t ngân hàng s là m b o d án v n i theo ti n

4. R i r o c a các d án s d ng tín thu c t t chào bán

Trong k ho ch phát tri n c a mình, Công ty s tri n khai r t nhi u d án u t b t ng s n v i nhi u quy mô khác nhau, nhu c u v n cho ho t ng u t d ki n s t ng t bi n so v i kho ng th i gian ch th c hi n môi gi i b t ng s n và liên t c t ng trong các n m t i p theo. M c dù công ty ã có k ho ch huy ng t nhi u ngu n khác nhau nh ti n ng tr c c a khách hàng, phát hành c phi u t ng v n i u l , phát hành trái phi u, vay v n ngân hàng... tuy nhiên các s li u ó ch là k ho ch trong t ng lai, trong quá trình xây d ng và phát tri n các d án u t dài h n, công ty có th g p nhi u khó kh n nh v n c p phép, kh n ng huy ng v n cho d án, tính th c thi c a d án và nh ng bi n ng c a môi tr ng xung quanh nh h ng n vi c tri n khai d án. Thêm vào ó, các d án u t dài h n th ng có tính quy mô cao và có m c nh h ng l n n giá c c phi u, do ó, tính thành b i c a các d án u t dài h n có m t ý ngh a r t quan tr ng n giá tr c phi u c a Công ty. Kh n ng tri n khai các d án c a Công ty l i ph thu c ph n l n vào bi n ng c a th tr ng b t ng s n c ng nh Công ty có huy ng c ngu n tài chính nh d nh hay không; ây là m t trong nh ng r i r o mà nhà u t ph i cân nh c k tr c khi u t vào c phi u c a Công ty.

R i r o không bán h t: H i n nay th tr ng nhà t ang g p nhi u khó kh n, giao d ch mua bán tr m l ng, kh n ng thanh kho n gi m m nh t u n m, trong ó giao d ch gi m m nh nh t phân khúc nhà chung c cao c p và các giao d ch mang tính ch t u c . Trên th c t , nhu c u nhà c a ng i dân v n m c cao và h u nh các giao d ch thành công trong th i gian qua là các giao d ch mà ng i mua th c s có nhu c u mua s d ng, không mang tính ch t u c . Do phân khúc th tr ng mà Công ty c ng nh D án Khu dân c – D ch v Giang i n (khu A) h ng t i là phân khúc th tr ng trung bình, i t ng khách hàng mua là khách hàng có nhu c u th c s , không mang tính ch t u c , do ó kh n ng không phân ph i h t s n ph m là t ng i th p.

R i r o thu h i t: Thu h i t là m t trong nh ng khâu quan tr ng hàng u quy t nh kh n ng thành công c a d án, vi c thu h i t g n li n v i vi c th ng l ng, n bù, gi i t a m t b ng c a



ng dân sống trong khu vực quy hoạch đã nêu, tuy nhiên vì vì Dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Định (Khu A) thì rõ ràng thu hồi đất là rất thấp, hiện nay, dự án đã tiến hành thu hồi đất 973.930 m², chỉ chiếm 83,2% tổng diện tích cần thu hồi.

Công ty thể hiện chào bán chứng khoán này sẽ đổ vào Dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Định (khu A) tại xã Giang Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Nghệ An là một dự án có tính toán là có tính hiệu quả về mặt kinh tế xã hội, tối đa hóa giá trị của công ty. Dự án đang xúc tiến triển khai, công ty nên thay đổi không còn nhu cầu liên quan đến việc thể hiện dự án như trong điều kiện thị trường bất động sản có nhu cầu thông tin bất lợi hiện nay thì bên cạnh những hiệu quả thu được các dự án thì công ty có thể có những lợi nhuận khi thể hiện dự án đó gián tiếp những giá trị công ty mà ngay cả những người đi vào hành công ty cũng chấp nhận bị thiệt hại.

Nhà đầu tư cần cân nhắc kỹ lưỡng, vấn đề thị trường hoạt động kinh doanh thì phần lớn các dự án đầu tư của Công ty đều nghiên cứu kỹ và mở ra các kênh phân phối hiệu quả đầu tư, nhằm phát huy tiềm năng của ngành nghề công nghệ và sản phẩm của Công ty. Tuy nhiên, trong quá trình thể hiện các dự án đầu tư sẽ phát sinh các rủi ro như hàng tồn kho, chi phí quản lý đầu tư vượt ngân sách dự kiến. Rủi ro về chi phí đầu tư sẽ trình bày trong phần ghi chú về các dự án đầu tư. Nhìn chung những rủi ro tiềm ẩn của các dự án là rủi ro chi phí nhân và rủi ro về công tác bồi đắp đất, rủi ro liên quan đến thị trường nhà đất, rủi ro liên quan đến thị trường và...

5. Rủi ro biến động giá cổ phiếu, lạm phát, pha loãng giá cổ phiếu, quyền bỏ phiếu và thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)

Cổ phiếu của Công ty đã niêm yết và đang giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM đã đem lại những lợi ích đáng kể cho Công ty và các công nhân viên và thành viên; tổng công suất thanh khoản cổ phiếu; hàng tồn kho của công ty hiện tại; đi vào hành theo mô hình quản trị công ty tư nhân. Tuy nhiên, rủi ro biến động giá cổ phiếu trên TTCK là điều không tránh khỏi. Giá chứng khoán trên thị trường có quy định biến động, trong đó tình hình hoạt động kinh doanh của các công ty tư nhân là một yếu tố mang tính tham khảo. Giá cổ phiếu biến động phụ thuộc rất nhiều vào cung cầu cổ phiếu, yếu tố tâm lý nhà đầu tư, sự thay đổi quy định pháp luật về kế toán, tình hình kinh tế - xã hội... Sự biến động giá cổ phiếu chung trên thị trường chắc chắn có những ảnh hưởng đến cổ phiếu của Công ty đang giao dịch là một rủi ro nhà đầu tư phải theo dõi và cân nhắc trước khi đưa ra quyết định.

Số phần lợi nhuận trên thị trường của Công ty sau khi thể hiện chào bán sẽ tăng từ 16.000.000 đồng lên 32.000.000 đồng, tăng thêm 100% so với số phần lợi nhuận hiện tại. Vì vậy, giá mỗi phần sẽ bị ảnh hưởng do chào bán thêm cho công nhân viên với giá là 10.000 đồng/cổ phần, bán cho các cán bộ nhân viên với giá thị trường không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần và giá bán cho các nhà đầu tư bên ngoài thị trường là 15.000 đồng/cổ phần. Công ty dự kiến giá cổ phiếu



sau khi phát hành sẽ thể hiện trên giá cổ phiếu tại thời điểm chốt danh sách công phát hành cổ phiếu theo phương án ra và ã của H.C. chấp thuận.

$$\text{Giá cổ phiếu sau khi pha loãng} = \frac{\text{Tổng giá trị cổ phần sau khi phát hành}}{\text{Tổng số lượng cổ phần sau khi phát hành}}$$

Trong đó: Tổng giá trị CP sau khi phát hành = [Số lượng CP trước phát hành x Giá CP trước ngày giao dịch không hưởng quyền] + [Số lượng CP phát hành cho công nhân viên x Giá phát hành cho công nhân viên] + [Số lượng CP phát hành cho cán bộ nhân viên x Giá phát hành cho cán bộ nhân viên] + [Số lượng CP phát hành cho các nhà đầu tư bên ngoài x Giá phát hành cho các nhà đầu tư bên ngoài].

Tuy nhiên, rủi ro tiềm ẩn của cổ phiếu bị pha loãng như trên chỉ mang tính lý thuyết và sẽ không liên quan nhiều đến giá giao dịch của cổ phiếu sau khi phát hành. Giá cổ phiếu của công ty sau khi phát hành còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác, trong đó có một phần phụ thuộc lớn do hiệu quả của các dự án sản xuất và phát hành này đem lại công nhận từ thị trường chứng khoán.

Bên cạnh đó, vì tính linh hoạt của cổ phiếu được niêm yết trên thị trường chứng khoán nên có thể ra nhúng tác động đáng kể lên chỉ số “Thu nhập trên mỗi cổ phiếu” (Earning per Share – EPS). Trên thực tế, rủi ro pha loãng chỉ số EPS luôn hiện hữu khi doanh nghiệp thực hiện phát hành thêm cổ phiếu mới, trong trường hợp của Đất Xanh rủi ro pha loãng chỉ số EPS sẽ được tính như sau:

⚠ EPS bị pha loãng ngay thời điểm phát hành:

STT	NỘI DUNG	Năm 2010	Ghi chú
1	Lợi nhuận sau thuế	76.040.513.340 đồng	
2	Số lượng cổ phiếu trước khi phát hành	16.000.000 cổ phiếu	
3	Thu nhập/cổ phiếu (EPS) trước khi phát hành cổ phiếu ưu đãi	4.753 đồng/cổ phiếu	(3) = (1) / (2)
4	Số lượng cổ phiếu phát hành thêm	16.000.000 cổ phiếu	
5	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành	32.000.000 cổ phiếu	(5) = (3) + (4)
6	Thu nhập/cổ phiếu (EPS) sau khi phát hành cổ phiếu ưu đãi	2.376 đồng/cổ phiếu	(6) = (1) / (5)

Như vậy, ngay tại thời điểm Công ty phát hành tổng cộng 320 triệu đồng, thu nhập mỗi cổ phiếu của Công ty (EPS) về lý thuyết sẽ giảm xuống còn 2.376 đồng/cổ phần so với thời điểm trước khi phát hành thì EPS của Công ty là 4.753 đồng/cổ phần.



Sau khi phát hành thêm, EPS của công ty sẽ bị giảm 50% tuy nhiên vì có phát hành tăng vốn sẽ không ảnh hưởng đến giá cổ phiếu của công ty trên thị trường. Mặt khác vì có phát hành tăng vốn còn làm giảm gánh nặng vay nợ của công ty giảm chi phí tài chính của công ty đồng thời nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty trong thời gian tới.

6. Rủi ro cốt lõi

§ Bình ổn lãi suất và tín dụng:

Rủi ro lãi suất là một trong những rủi ro hệ thống, khó khăn nhất trong hoạt động kinh doanh. Rủi ro lãi suất nói chung không chỉ ảnh hưởng trong giá trị thị trường và số tiền thu nhập trong tương lai, nguyên nhân là dao động trong mức lãi suất chung. Với mục tiêu giảm chi phí hoạt động và kinh doanh bất động sản trong thời gian tới, như chi phí vốn đầu tư bất động sản và tăng hàng năm, tăng chi phí vay trong tương lai càng lớn vì vậy lãi suất tăng cao sẽ ảnh hưởng đến khả năng thanh toán của công ty.

Bên cạnh đó, do rủi ro trong kinh doanh bất động sản là mua và bán những tài sản có giá trị lớn nên khi cần thanh toán của khách hàng phải chờ đợi và vào chính sách tín dụng của ngân hàng để mua bất động sản chung. Khi lãi suất tăng sẽ làm cho chi phí tín dụng giảm và những ngân hàng cần thanh toán của ngân hàng sẽ mua của nhà đầu tư vì các sản phẩm bất động sản của công ty, vì vậy điều này sẽ ảnh hưởng đến lợi nhuận kinh doanh và khả năng thanh toán của công ty.

§ Tiền các dự án:

Rủi ro cốt lõi của ngành kinh doanh bất động sản là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Tiến độ thực hiện dự án phải được thực hiện đúng tiến độ dự kiến, thời gian bù đắp chi phí và thời gian thực hiện dự án. Do vậy, sẽ có những ảnh hưởng như tình hình tài chính của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, phải trả và dòng tiền hoạt động. Bên cạnh đó, giá các yếu tố đầu vào chi phí là đất đai, vật liệu xây dựng cao sẽ luôn ảnh hưởng đến chi phí làm những chi phí, tác động đến giá trị của các sản phẩm kinh doanh của công ty.

§ Áp lực cạnh tranh:

Viet Nam đã gia nhập WTO, vì vậy trong thời gian tới các lĩnh vực như đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp v.v... sẽ chịu áp lực cạnh tranh từ các tập đoàn nước ngoài có tiềm lực tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực. Bên cạnh đó, hiện nay trên thị trường bất động sản đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn có tiềm lực tài chính mạnh, quyết định đầu tư vào lĩnh vực này sẽ ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

§ Pháp lý dự án sẽ được bán:

Dự án sẽ được bán đầu tiên ra công chúng lần này là dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Định (khu A) tại xã Giang Định, huyện Trảng Bommenh trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý để chờ phê duyệt chính thức, vì vậy dự án có thể xảy ra trong trường hợp chính sách của nhà nước thay đổi dẫn đến quy định phê duyệt dự án chính thức không thể thực hiện được.



Tuy nhiên, dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Định (khu A) tại xã Giang Định, huyện Trảng Bom được thực hiện hoàn toàn tuân thủ ý các quy định của pháp luật hiện hành. Dự án đã được UBND tỉnh Nghệ An có văn bản số 6052/UBND-CNN ngày 30/7/2009 và vì cơ sở pháp lý để thực hiện dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Định tại xã Giang Định, huyện Trảng Bom. Ngày 29/9/2010, dự án đã được phê duyệt chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 29/9/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom. Ngày 13/4/2010, UBND tỉnh Nghệ An có văn bản số 2796/UBND-KT về việc xử lý thẩm định dự án, và Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Nghệ An có văn bản số 1329/TNMT-QL ngày 11/05/2010 về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Phú An thực hiện thẩm định dự án. Chính vì thế, Công ty cổ phần địa ốc Long Định đã thực hiện hồ sơ pháp lý và thẩm định, tổng diện tích cần dự án là 1.170.890m², trong đó diện tích của Công ty cổ phần địa ốc Long Định là 973.930m² (tổng diện tích 83,2% diện tích toàn dự án). Bên cạnh đó, tổng diện tích cần dự án là 1.170.890 m², diện tích đất cần 565.490 m² với tỷ lệ đất cần là 48%. Như vậy, diện tích đất cần bù trong dự án này thực hiện theo quy định hoàn chỉnh, đảm bảo cho dự án được thực hiện. Công ty cổ phần địa ốc Long Định vẫn đang tiếp tục thực hiện bù phần đất còn lại, tuy nhiên, nguồn tài trợ tiếp tục bù đất cho dự án này do Công ty cổ phần địa ốc và xây dựng địa ốc Xanh theo đúng cam kết của địa ốc Xanh.

Hơn nữa, Công ty cổ phần địa ốc Long Định đã có Tờ trình số 27/2011/L-TR ngày 08/4/2011 về việc xin phép rút dự án. Hội đồng xin phép rút dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An tiếp nhận ngày 18/4/2011 và đang trong quá trình giải quyết. Vì vậy, ngày 22/06/2011, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần địa ốc Long Định họp (biên bản họp số 08/2011/BB-HĐQT và các thành viên cùng cam kết thực hiện các thủ tục cần liên quan đến dự án để đảm bảo dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở của biên bản họp số 08/2011/BB-HĐQT ngày 22/06/2011, các thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần địa ốc Long Định có văn bản số 01/2011/CK-HĐQT gửi UBCK Nhà nước về việc cam kết thực hiện các thủ tục cần liên quan để đảm bảo dự án được thực hiện theo quy định của Nhà nước.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của công ty có thể chịu những ảnh hưởng của thiên tai như bão, lũ lụt, dịch bệnh... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại tài sản của công ty cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thì sẽ gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người của công ty.

II. NHẬN NGUYỄN CHỨC TRÁCH NHIỆM CHÍNH VÀ NỘI DUNG BÊN CÁO BÊN CH

1. Thành lập phát hành

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Xanh

Stt	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Lê Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Bà Lê Thị Thái	Kiểm toán

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bên cáo bên này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi cung cấp, hoặc đã được kiểm tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Thành lập văn



Công ty Cổ phần Chứng khoán Stock Mart Việt Nam

Stt	Họ tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Mai Phương	Chủ tịch HĐQT

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Stock Mart Việt Nam tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn phát hành với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đầu tư Xanh. Chúng tôi mong muốn vì các phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn ngữ trên Bản cáo bạch này đã thể hiện một cách hợp lý và cần trung thực trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đầu tư Xanh cung cấp.



III. CÁC KHÁI NIỆM

STT	TÊN, KHÁI NIỆM	DIỄN GIẢI
1	Bản cáo bạch	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư.
2	Cổ phần	Vốn đầu tư được chia thành nhiều phần bằng nhau.
3	Cổ phiếu	Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu về vốn đầu tư của công ty.
4	Công	Tên gọi của cá nhân sở hữu ít nhất một cổ phần của Công ty.
5	Cổ tức	Khoản lợi nhuận ròng được trích cho mỗi phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác tương đương lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thanh toán các nghĩa vụ tài chính.
6	Công ty, Đất Xanh	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đầu tư Đất Xanh
7	Tên cổ phiếu	Công ty Cổ phần Chứng khoán Stock Mart Việt Nam
8	UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
9	SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
10	HOSE, HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
11	TTCK	Thị trường Chứng khoán
12	Hàng hóa	Hàng hóa công nghiệp
13	Hàng hóa	Hàng hóa công nghiệp
14	BKS	Ban Kiểm soát
15	BTG	Ban Tổng Giám đốc
16	KSNB	Kiểm toán nội bộ
17	CBCNV	Cán bộ công nhân viên
18	BCTC	Báo cáo tài chính
19	OTC	Thị trường giao dịch chứng khoán场外
20	CTCP	Công ty cổ phần



IV. TÌNH HÌNH VÀ CÁC MẶT CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về Công ty

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐẦU TƯ XANH**

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

Số điện thoại: (84.8) 6252 5252

Số fax: (84.8) 6285 3896

Email: info@datxanh.com.vn

Website: www.datxanh.com.vn

Vốn đầu tư: 160.000.000.000 VNĐ

Mã số DN/ Giấy CN 0303104343 (số: 4103008531) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23/11/2007, ngày ký thay đổi lần 9 ngày 20/09/2010. (Ngày ký kinh doanh lần đầu ngày 13/11/2003 để hình thành công ty TNHH, chuyển đổi sang công ty cổ phần ngày 23/11/2007).

Ngành nghề kinh doanh: 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.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đầu tư Xanh hiện thân là Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Đầu tư Xanh thành lập vào năm 2003 với vốn đầu tư ban đầu là 0,8 tỷ VNĐ. Đáp ứng yêu cầu phát triển, công ty đã chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008531 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23/11/2007.

Trong quá trình 07 năm hình thành và phát triển, Đất Xanh cũng như các doanh nghiệp khác khi mới ra đời gặp phải những khó khăn về kinh nghiệm, vốn, nhân lực, công nghệ quản lý, áp lực cạnh tranh khốc liệt trên thị trường, tuy nhiên Đất Xanh vẫn vững vàng và không ngừng nỗ lực để trở thành một doanh nghiệp xuất sắc, kinh doanh bất động sản hàng đầu trên thị trường.

Thực hiện triết lý minh bạch hóa phát triển, lý hòa hợp và chia sẻ lợi ích phát triển, ngày 22/12/2010 công phi nhân của Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đầu tư Xanh với mã chứng khoán DXG chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM, và Đất Xanh chính thức mở rộng các hoạt động, chào đón các nhà đầu tư là các tổ chức, cá nhân cùng đóng góp và cùng chia sẻ thành quả tốt đẹp. Nhờ vào những chiến lược đúng đắn và sự hỗ trợ của các nhà đầu tư, các bài tập sáng tạo của khách hàng, Đất Xanh ngày nay đã và đang phát triển ngày càng mạnh mẽ, hình thành Đất Xanh đã sẵn sàng ra mắt các khu vực giao dịch bất động sản sôi động trong các năm.

1.3. Quá trình tăng vốn đầu tư:

Công ty đăng ký chuyển đổi sang hoạt động để hình thành công ty cổ phần từ ngày 23/11/2007 với vốn đầu tư ban đầu là 15 tỷ VNĐ.

Từ 23/11/2007 đến nay, công ty đã thực hiện 2 lần phát hành công phi nhân tăng vốn đầu tư:



- ✓ Tất cả công vụ từ 15 tầng trở lên 80 tầng trở lên vào Quý 1/2008 theo hình thức phát hành riêng lẻ cho các công ty nhà thầu và các công ty khác với nội dung như sau:

Phát hành cho công ty nhà thầu

- Ngày chốt danh sách công ty: 03/01/2008
- Ngày phát hành: 09/01/2008
- Số lượng phát hành: 3.320.000 cổ phiếu.

Phát hành cho các công ty riêng lẻ

- Ngày phát hành: 09/01/2008
- Số lượng phát hành: 3.180.000 cổ phiếu

- ✓ Tất cả công vụ từ 80 tầng trở lên 160 tầng trở lên vào Quý 3/2010 theo theo Giấy chỉ định chào bán cổ phiếu ra công chúng số 588/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 18/06/2010 và Báo cáo kết quả chào bán 23/2010/BC-HQT của Hội đồng quản trị ngày 30/08/2010:

Loại công vụ mua cổ phiếu	Giá chào bán (đ/cp)	Số cổ phiếu chào bán	Số lượng cổ phiếu ký mua	Số lượng cổ phiếu phân phối	Số cổ phiếu còn lại	Tỷ lệ cổ phiếu phân phối
1	2	3	4	5	9=3-5	10
1. Công ty nhà thầu	10.000	7.600.000	7.566.328	7.566.328	33.672	99,56%
Trong đó: Công ty nước ngoài	10.000	760	760	760	0	100%
2. Người lao động trong DN	15.000	400.000	280.640	280.640	119.360	70,16%
3. Chào bán tiếp số phần lẻ và số phần chưa phân phối hết cho nhà đầu tư khác (*)	10.000	33.672	33.672	33.672	0	100%
	15.000	119.360	119.360	119.360	0	100%
Tổng cộng		8.000.000	8.000.000	8.000.000	0	100%

Ghi chú: (*): Kết thúc thời hạn cuối cùng nộp tiền và việc công ty nhà thầu và cán bộ công nhân viên ngày 12/08/2010, số lượng cổ phiếu các nhà đầu tư không nộp tiền mua và số phần lẻ phát sinh là 153.032 cổ phiếu. Theo hiện theo Nghị quyết số 01/2010/NQ-HC ngày 12/03/2010 của Hội đồng Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng và Đầu tư Xanh và Nghị quyết số 15/2010/NQ-HQT ngày 24/08/2010 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng và Đầu tư Xanh về xử lý bán tiếp số cổ phiếu chào bán chưa mua hết và số phần lẻ phát sinh 153.032 cổ phiếu. Theo đó phát hành thông báo chào bán tiếp số phần lẻ còn lại 153.032 cổ phiếu cho các nhà đầu tư khác. Đến 16h00 ngày 26/08/2010 các nhà đầu tư đã ký mua tiếp và nộp tiền đầy đủ.

2. Các nội dung khác

2.1. Nguyên tắc thực hiện Công ty:

- **Chức vụ “trung gian”**: Mọi nhân viên hay mọi bộ phận sẽ có mặt và duy nhất mặt “trung gian”. “Trung gian” có thể ủy quyền cho các cấp phó hoặc cấp dưới thực hiện

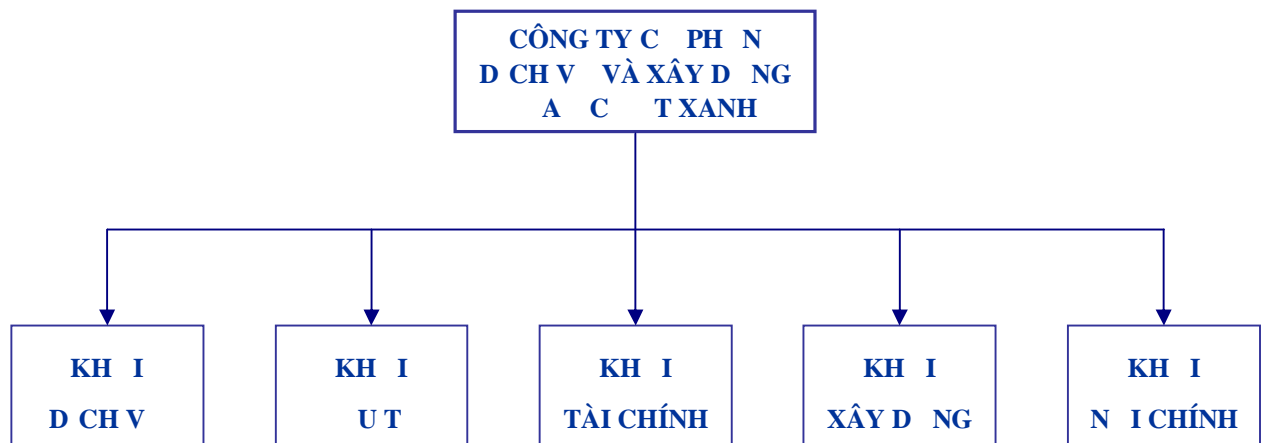


phần công việc của mình nhằm thể hiện quy công việc/thời gian tối ưu, nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm cùng với các đồng nghiệp và khách hàng của công việc này quy định cho cấp độ.

- **Các u theo chức năng:** Mọi vị trí công tác hay một bộ phận nào xác định trên các tiêu chuẩn hoá các vai trò chức năng rõ ràng trong tổ chức kèm theo kết quả mong muốn không dựa trên nhân sự. Các kết quả mong muốn phải cụ thể, rõ ràng, có thể đo lường và hướng tới để đáp ứng nhu cầu luôn thay đổi của công tác quản lý.
- **Tính tuy thủ của trách nhiệm:** Trong các cấu trúc “duy nhất một trách nhiệm”, cấp độ phải trung thành và chấp hành cấp trên, không vì bất kỳ lý do nào không thể hiện hoặc thể hiện không đúng quy định khi đã được ban hành. Ngược lại, quản lý cấp trên phải tôn trọng, lắng nghe và giúp cấp độ thực thi tốt nhất nhiệm vụ của mình, người chịu trách nhiệm cùng với các đồng nghiệp cấp độ.
- **Phân phối mục tiêu chung:** Trưởng các bộ phận phải xác định rõ ràng mục tiêu của mình trên các phù hợp với mục tiêu chung của công ty. Khuyến khích sự phối hợp tác động, ảnh hưởng của các thành viên và mọi cấp trong công ty trên các lợi ích chung và tìm ra các giải pháp tốt nhất để đạt được mục tiêu chung.
- **Trách nhiệm quy định và trách nhiệm:** Trách nhiệm của mỗi thành viên trong tổ chức công ty phải đúng quy định và quy định của giao phó.
- **Cần bằng quy định:** Quy định của mỗi thành viên và bộ phận phải đúng quy định và không mâu thuẫn với trách nhiệm của giao.

2.2. Mô hình tổ chức Công ty:

Công ty được tổ chức theo chức năng như sau:



Khối Dịch vụ: Quản lý hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản của toàn hệ thống, giám sát các công ty con, chi nhánh và các công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ bất động sản trong công ty.

Khối Tư: Quản lý hoạt động tư vấn bất động sản tại các dự án của công ty, các công ty con và các công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực tư vấn bất động sản trong công ty.

Khối tài chính: Thể hiện chức năng quản trị tài chính của công ty mẹ và các công ty con trên toàn hệ thống.

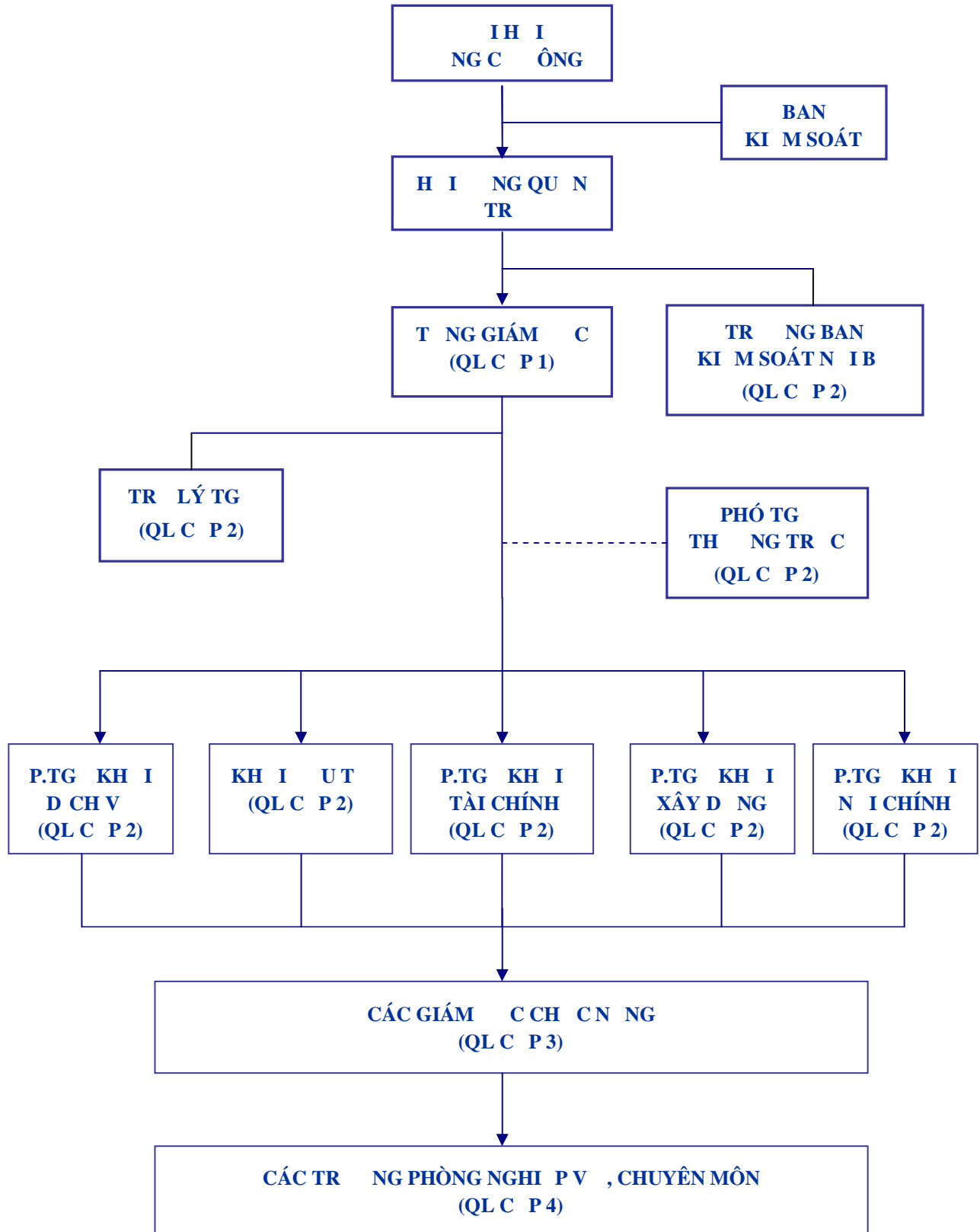
Khối Xây dựng: Thể hiện quản lý hoạt động xây dựng tại các dự án của công ty, triển khai các dự án do các công ty trong và ngoài hệ thống Đầu Tư Xanh trong tổ chức.

Khối nội chính: Điều hành hoạt động chung và thể hiện nội bộ của công ty.



3. Cơ cấu máy quản lý của Công ty:

3.1. Sơ đồ cơ cấu máy quản lý:





Các bộ máy quản lý của công ty bao gồm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban chuyên môn. Hội đồng bộ máy quản lý của Đất Xanh được xây dựng trên cơ sở phân cấp quản lý tối cao xuống thấp và theo chức năng.

3.2. *Hội đồng giám đốc*

Hội đồng giám đốc gồm tất cả các đồng chủ sở hữu quy định, là cơ quan quyền lực cao nhất, quyết định những vấn đề thuộc quyền và nhiệm vụ của luật pháp, điều lệ công ty quy định.

3.3. *Hội đồng quản trị*

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty quyết định, thực hiện các quy định và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Hội đồng giám đốc. Hội đồng quản trị công ty có tối thiểu 05 thành viên và có nhiệm kỳ là 05 năm.

3.4. *Ban kiểm soát*

Ban kiểm soát có 03 thành viên và có nhiệm kỳ tương ứng theo nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị (05 năm). Ban kiểm soát có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại Điều 123 của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

3.5. *Tổng Giám đốc*

Tổng Giám đốc giữ vai trò là quản lý cấp 1 của Hội đồng Đất Xanh, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và miễn nhiệm, nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là 03 năm. Quy định hạn và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

3.6. *Các Phó Tổng Giám đốc*

Phó Tổng Giám đốc giữ vai trò là quản lý cấp 2 của Hội đồng Đất Xanh, phụ trách một hoặc nhiều mảng công việc của công ty theo sự phân công của Tổng Giám đốc.

3.7. *Các giám đốc chức năng và các trưởng phòng nghiệp vụ, chuyên môn*

Giám đốc chức năng thực hiện các nhiệm vụ và chức năng theo quy định của Tổng Giám đốc, chịu sự quản lý trực tiếp của các Phó Tổng giám đốc phụ trách. Các giám đốc chức năng giữ vai trò là quản lý cấp 3 của Hội đồng Đất Xanh.

Trưởng phòng nghiệp vụ, chuyên môn chịu sự quản lý trực tiếp của các Giám đốc chức năng phụ trách và giữ vai trò là quản lý cấp 4 của Hội đồng Đất Xanh.

4. *Các chủ sở hữu của công ty*

4.1. *Danh sách các đồng sáng lập và tỷ lệ phần trăm góp vốn :*

Stt	Họ và tên	Địa chỉ	CMND	Số vốn góp	Tỷ lệ
1	Lê Văn Trí Thìn	140/60 Đường Biên Hòa, P.17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM	024789689	8.151.000	50,9%
2	Lê Văn Trí Tú	88 Đường Quang, P. Hàm Rồng, Tp. TH, Thanh Hóa	172009208	446.480	2,8%
3	Trần Văn Ánh	124 Lê Lai, P.3, Tp. Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu	273251120	50.000	0,3%
	Tổng cộng			8.647.480	54,0%

Nguồn: Danh sách kê khai ngày kê khai cuối cùng 06/04/2011

Ghi chú: Công ty đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 23/11/2007, vì vậy theo quy định hiện hành, các hồ sơ kê khai về cơ sở pháp lý thông tin của đồng sáng lập trước khi bắt đầu ngày 23/11/2010.



4.2. Danh sách công nhân chiếm 5% vốn cổ phần của công ty:

Stt	Họ và tên	Địa chỉ	CMND	Số vốn	Tỷ lệ
1	Lê Trọng Trí Thìn	140/60 Nguyễn Văn Biền, P.17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM	024789689	8.151.000	50,9%
2	Trần Thị Yến Chinh	27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24 Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.	172019259	805.490	5,0%
@	Tổng cộng			8.956.490	55,9%

Nguồn: Danh sách tính ngày đăng ký cuối cùng 06/04/2011

4.3. Cấu trúc công ty

Danh mục	Trong nước			Nước ngoài			Tổng cộng		
	Số cổ	Số CP	Tỷ lệ	Số cổ	Số CP	Tỷ lệ	Số cổ	Số CP	Tỷ lệ
1. Tổ chức	15	63.408	0,4%	3	59.210	0,2%	18	112.618	0,8%
2. Cá nhân	779	15.821.002	98,9%	15	56.380	0,3%	794	15.877.382	99,2%
Tổng cộng	794	15.884.410	99,3%	18	115.590	0,5%	812	16.000.000	100%

Nguồn: Danh sách tính ngày đăng ký cuối cùng 06/04/2011

5. Danh sách nhà công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, nhà công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc phần chi phí, nhà công ty nắm quyền kiểm soát hoặc phần chi phí và tổ chức phát hành

5.1. Danh sách Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc phần chi phí

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quyền biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u>
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc	Số 70 Trần Trọng Chinh, P. Tân Hưng Thuận, Q.12, TP. Hồ Chí Minh	51%	51%
2.	Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Số 27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	99%	99%
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh	Số 27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51% (*)	50%
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Hoàn Cầu	Số 114 Nguyễn Cửu Vân, P.17, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51%	51%
5.	Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh Tây Nam	Số 299 Hoàng Diệu, P.6, Q.4, TP. Hồ Chí Minh	51%	51%
6.	Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á	Số 30 Trần Nãi, P. An Phú, Q.2, TP. Hồ Chí Minh	51%	51%
7.	Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Bắc	K1-17, K1-18 Đường NE8 P 2, xã	56%	56%



nhận đăng ký kinh doanh số 0310790171 cấp ngày 19/04/2011, trong đó, Đất Xanh sở hữu 70% vốn điều lệ.

- Mục tiêu và tầm nhìn: Chiến lược và tầm nhìn của Công ty cổ phần Đất Xanh (vốn đầu tư là DXI) và các công ty con. DXI sẽ do Đất Xanh nắm giữ cổ phần chi phối, tăng cường xúc tiến thành lập và điều kiện sẵn sàng hoàn thành các thủ tục pháp lý trong năm 2011.

Đất Xanh từ lâu đã có biệt danh là chuyên gia trong lĩnh vực môi giới các sản phẩm bất động sản, căn hộ chung cư... Các biệt danh này là các căn hộ chung cư do công ty đầu tư xây dựng và phân phối. Ngay từ lúc thành lập, với sự tin tưởng và phát triển mạnh mẽ, Đất Xanh đã đem đến hàng loạt các dự án bất động sản với hàng ngàn khách hàng. Hiện nay, Đất Xanh đánh giá là đem lại mang đến những giá trị Bất Động Sản tốt nhất cho khách hàng, tên tuổi của Đất Xanh luôn gắn liền với việc đầu tư, phân phối, tiếp thị các dự án mới, quy mô lớn và hiện tại các nhà đầu tư Việt Nam, các biệt danh là các sản phẩm chất lượng cao do Đất Xanh trực tiếp đầu tư và phân phối như sau:

6.1.1. Dự án SunView 1 (Chung cư Tam Phú 1)

Dự án Sunview 1 do Đất Xanh trực tiếp đầu tư và phân phối là một dự án căn hộ chung cư, đã có khách hàng nhận diện thị trường ngay. Hiện nay, dự án đã hoàn thiện và bàn giao nhà với tỷ lệ dân cư trên 90%.



Dự án Dự án SunView 1

- Tên dự án: **CHUNG CƯ TAM PHÚ 1 NG CÂY KEO, P.TAM PHÚ, THƯỜNG KIỆT, TP.HCM**
- Địa chỉ: Đường Cây Keo, P.Tam Phú, Q.Thường Kiệt, TP. HCM.
- Tổng mức đầu tư: 161 tỷ đồng;



- Diện tích đất toàn khu : 4.000 m² ;
- Diện tích đất xây chung cư : 1.660 m², chi m tỉ l : 41,5% ;
- Tầng cao xây dựng: 15 tầng;
(gồm 1 tầng hầm, 1 tầng trệt, 1 tầng lửng, 14 tầng lửng và tầng kỹ thuật)
- Tổng số căn chung cư : 224 căn ;
- Tổng số người (bình quân 3,5 người/h): 784 người ;

6.1.2. Dự án SunView 2 (Chung cư Tam Phú 2)

Dự án Sunview 2 do Đất Xanh trực tiếp đầu tư và phân phối, ngoài việc là nhà lý tưởng an cư thì còn có những ưu điểm nổi bật về vị trí và sang trọng. Chính vì vậy, ngay từ khi mở bán Đất Xanh đã phân phối hơn 200 căn cho các nhà đầu tư, hiện tại dự án đã hoàn thành và bàn giao nhà cho khách hàng với tỷ lệ dân cư trên 90%;



Dự án Dự án SunView 2

- Tên dự án: CC TAM PHÚ II NG CÂY KEO, P.TAM PHÚ, TH C, TP HCM
- Chủ đầu tư : Công ty CP DV & XD ĐẦU TƯ XANH
- Địa điểm xây dựng: Đường Cây Keo, P.Tam phú, Q.Th C, Tp. HCM.
- Tổng mức đầu tư : 174.735.070.000 đồng
- Diện tích đất toàn khu : 4.000 m²
- Diện tích đất xây chung cư : 1.660 m², chi m tỉ l : 41,5%
- Tầng cao xây dựng : 15 tầng
(gồm 1 tầng hầm, 1 tầng trệt, 1 tầng lửng, 14 tầng lửng và tầng kỹ thuật)
- Tổng số căn chung cư : 224 căn , g m:



6.2. Số liệu sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

6.2.1. Doanh thu các mảng hoạt động

Doanh thu các mảng hoạt động Hợp phần (vt: Triệu đồng)

Stt	Khoản mục	Năm 2009		Năm 2010		Quý 1/2011	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-	270.544	66,4%	82.598	81,54%
2	Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	84.909	88,6%	103.711	25,5%	13.128	12,96%
3	Doanh thu tài chính	4.320	4,5%	6.871	1,7%	3.883	3,83%
4	Doanh thu khác	6.619	6,9%	26.098	6,4%	1.687	1,67%
@	Tổng cộng	95.848	100%	407.224	100%	101.296	100%

Nguồn: BCTC hợp phần tính toán năm 2009, năm 2010 và báo cáo tài chính hợp phần tính đến 31/03/2011

Doanh thu các mảng hoạt động của công ty (vt: Triệu đồng)

Stt	Khoản mục	Năm 2009		Năm 2010		Quý 1/2011	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	0	0%	270.544	73,35%	76.549	82,8%
2	Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	83.884	88,1%	62.340	16,9%	3.145	3,4%
3	Doanh thu tài chính	4.267	4,48%	6.447	1,75%	9.795	10,6%
4	Doanh thu khác	7.063	7,42%	29.524	8,00%	3.004	3,2%
@	Tổng cộng	95.214	100%	368.855	100%	92.493	100%

Nguồn: BCTC kết toán công ty năm 2009, năm 2010 và báo cáo tài chính công ty tính đến 31/03/2011

6.2.2. Các chỉ số hiệu quả các mảng hoạt động

Các chỉ số hiệu quả các mảng hoạt động Hợp phần (vt: Triệu đồng)

Stt	Khoản mục	Năm 2009		Năm 2010		Quý 1/2011	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-	82.809	41,3%	39.384	75,87%
2	Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	78.791	87,8%	86.468	43,2%	9.837	18,95%
3	Hoạt động tài chính	4.315	4,8%	5.836	2,9%	2.577	4,97%
4	Hoạt động khác	6.601	7,4%	25.093	12,6%	111	0,21%
@	Tổng cộng	89.707	100%	200.206	100%	51.909	100%

Nguồn: BCTC hợp phần tính toán, năm 2009, năm 2010 và báo cáo tài chính hợp phần tính đến 31/03/2011



Các yếu tố chi phí của công ty qua các năm 2009, 2010 và quý I/2011 như sau:

vt: Triệu đồng

Stt	Yếu tố chi phí	Năm 2009		Năm 2010		Quý I/2011	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Giá vốn hàng bán	6.119	12,6%	204.978	69,0%	46.505	64,08%
2	Chi phí bán hàng	18.678	38,5%	35.836	12,0%	7.633	10,52%
3	Chi phí QLDN	23.742	48,9%	54.237	18,3%	15.550	21,43%
4	Chi phí tài chính	5	0,0%	1.034	0,4%	1.306	1,8%
5	Chi phí khác	19	0,0%	1.004	0,3%	1.576	2,17%
@	Tổng cộng	48.562	100%	297.089	100%	72.570	100%

Nguồn: BCTC hàng năm kế toán năm 2009, năm 2010 và báo cáo tài chính hàng năm đến 31/03/2011

Các yếu tố chi phí của công ty qua các năm 2009, 2010 và quý I/2011 công ty mẹ như sau:

vt: Triệu đồng

Stt	Yếu tố chi phí	Năm 2009		Năm 2010		Quý I/2011	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Giá vốn hàng bán	5.995	13,5%	210.098	79,26%	45.045	80,6%
2	Chi phí bán hàng	18.378	41,39%	20.119	7,59%	1.652	3,0%
3	Chi phí QLDN	19.638	44,23%	30.420	11,48%	6.314	11,3%
4	Chi phí tài chính	374	0,85%	1.458	0,55%	1.227	2,2%
5	Chi phí khác	15	0,03%	2.969	1,12%	1.635	2,9%
@	Tổng cộng	44.400	100%	265.064	100%	55.873	100%

Nguồn: BCTC kế toán công ty mẹ năm 2009, năm 2010 và báo cáo tài chính công ty mẹ đến 31/03/2011

Như vậy, trong các yếu tố chi phí của công ty chủ yếu là giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp. Chi phí tài chính và chi phí khác không đáng kể:

- Năm 2009 trọng yếu, giá vốn hàng bán chính là hoa hồng của nhân viên môi giới và chiếm tỷ trọng khá thấp trong các yếu tố chi phí. Năm 2009 giá vốn hàng bán chiếm 12,6% tổng chi phí. Tỷ trọng giá vốn giảm do công ty đã gia tăng hiệu quả công tác bán hàng, nâng cao năng suất trong hoạt động môi giới; bên cạnh đó, công suất giảm do các yếu tố chi phí bán hàng, chi phí quản lý gia tăng. Trong năm 2010, hoạt động đầu tư của công ty bắt đầu đem lại doanh thu thì tỷ trọng giá vốn hàng bán trong các yếu tố chi phí tăng lên 69% do hạch toán giá vốn các căn hộ chung cư đã bán..
- Chi phí bán hàng chính là các khoản lương nhân viên môi giới, chi phí quảng cáo, đường phí công tác bán hàng,... Kể từ năm 2009 trọng yếu, khoản này chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí, sang năm 2010 chi phí bán hàng chỉ chiếm 12% trên tổng chi phí do giá vốn của công ty tăng cao khi hạch toán doanh thu và chi phí theo quy định của công ty. Chi phí bán hàng chỉ đáng kể trong tổng chi phí trong thời gian qua là do công ty thực hiện chi trả hoàn toàn lương môi giới chuyên nghiệp, gia tăng các khoản



chi phí quản lý... góp phần gia tăng doanh thu của công ty và quản lý nhân viên... hình thức của công ty ra công chúng.

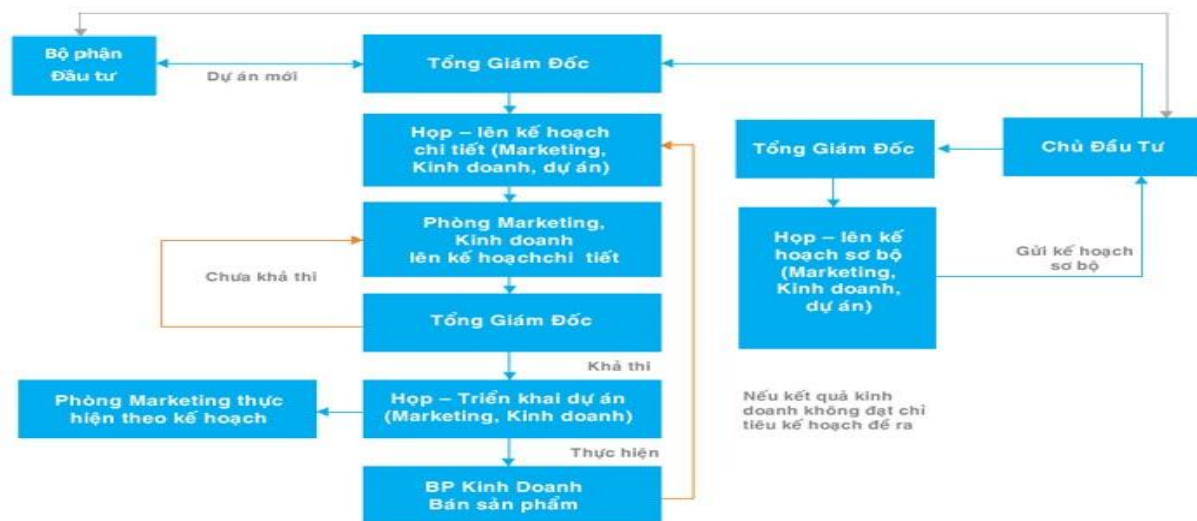
- Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên bán hàng, chi phí quản lý, khấu hao thiết bị văn phòng... Kết quả năm 2009 trở về trước, khoản mục này chiếm tỷ lệ lớn trong tổng chi phí và duy trì mức khoảng trên 40% tổng chi phí, năm 2010, tỷ lệ này giảm còn 18,3% do tổng chi phí chung của công ty tăng.

Số biến động về các chi phí trong tổng chi phí chủ yếu do ảnh hưởng của sự thay đổi chi phí trong hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ, đặc biệt, trong năm 2009 chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ lệ lớn nhất trong tổng chi phí của doanh nghiệp, giá trị chỉ chiếm 13,5% tổng chi phí, ngược lại năm 2010 trở đi, do Công ty mẹ bắt đầu thực hiện bán lẻ nên giá trị chiếm tỷ lệ 79,26% tổng chi phí và chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp chỉ còn chiếm 7,59 và 11,48% tổng chi phí, nguyên nhân của biến động này là do giá trị năm 2010 tăng lên rất nhiều so với năm 2009 chủ yếu do chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm.

6.5. Trình độ công nghệ

Dat Xanh quan tâm đến việc ứng dụng các công nghệ tiên tiến và phù hợp với từng giai đoạn phát triển của thị trường. Thời gian qua do chú trọng đầu tư vào hoạt động môi trường sống nên trình độ công nghệ chủ yếu là tập trung nâng cao chất lượng môi trường sống và phân phối dự án. Hoạt động ứng dụng công nghệ và quy trình chuyên nghiệp nhất của công ty phụ thuộc vào quy trình hoạt động dự án như sau:

MỘT TRONG NHỮNG QUY TRÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN MỚI



Bước 1: Bộ phận đầu tư tìm kiếm dự án khả thi và liên hệ với các Chủ đầu tư dự án

Bước 2: Trình Ban Tổng Giám đốc phê duyệt

Bước 3: Sau khi Ban Tổng Giám đốc phê duyệt sẽ liên hệ thỏa thuận với Chủ đầu tư

Bước 4: Các phòng ban liên quan lên kế hoạch chi tiết trình Ban Tổng Giám đốc phê duyệt

Việc phân công công việc rõ ràng, chuyên nghiệp và có quy trình cụ thể giúp hoạt động kinh doanh và hoạt động của công ty trở nên, giảm sai sót và có hiệu quả cao.



6.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Phát triển sản phẩm mới là một trong những ưu tiên trong chiến lược kinh doanh của Đất Xanh nhằm mang lại hiệu quả cao trong kinh doanh và duy trì các ngành có giá trị gia tăng cao nhất cho xã hội, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng. Với các tiêu chuẩn trên, trong quá trình hoạt động kinh doanh, bên cạnh việc hợp tác tốt và phân phối nhiều dự án bất động sản khác nhau phù hợp với thị trường khách hàng đa dạng, giá trị gia tăng kinh doanh... Đất Xanh bước đầu đã tập trung hiện thực hóa các dự án bất động sản đáp ứng nhu cầu của khách hàng và nâng tầm hoạt động với các tiêu chí thành nhà phát triển dự án hàng đầu.

6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Chất lượng của công ty là phần không thể thiếu trong ngành sản phẩm có giá trị lớn và rất quan trọng, vì vậy công tác kiểm tra chất lượng sản phẩm được quản trị theo các tiêu chí và quy định của các thành viên trong công ty. Với việc hoạt động môi giới, sàn giao dịch bất động sản theo các tiêu chí minh bạch, nhanh chóng và chuyên nghiệp, tập trung vào khách hàng. Với việc hoạt động dự án bất động sản, việc kiểm tra chất lượng sản phẩm được thực hiện rất nghiêm túc nhằm đảm bảo các sản phẩm có chất lượng đúng như cam kết và theo quy định pháp luật thông qua việc kết hợp giữa giám sát của chính công ty và thuê giám sát độc lập có uy tín.

6.8. Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing gắn liền với việc tổ chức và hoạt động bộ phận nghiên cứu thị trường và tiếp thị nhằm mục đích chính như sau:

- Nghiên cứu, báo cáo về tình hình thị trường, nhu cầu lãnh đạo công ty quy định chiến lược sản phẩm, chiến lược xuất.
- Kết hợp với nhân viên bán hàng khảo sát tình hình và các chính sách của thị trường quy định: Chiến lược cạnh tranh, chính sách bán hàng, tổ chức các dịch vụ khuyến mãi quy mô bán hàng.
- Kết hợp với công ty tư vấn đánh giá sức khỏe thị trường của công ty nhằm vận hành thị trường, vận hành và phân khúc giá cho sản phẩm...

Chính sách của công ty là đảm bảo ngành sản phẩm và dịch vụ có chất lượng tốt, giá cả hợp lý, mẫu mã phù hợp, đáp ứng nhu cầu của nhiều thị trường 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, công ty luôn có những chương trình tiếp thị nhằm kích cầu và khuyến khích những thị trường của công ty trên thị trường, nhất là với lĩnh vực phân phối và dự án. Vì vậy, chiến lược Marketing của công ty hướng đến các mục tiêu chính 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 từ thị trường của công ty thị trường chuyên nghiệp. Phong cách của Đất Xanh trong việc xây dựng sản phẩm là mẫu sản phẩm có tính ích, thẩm mỹ cao, mẫu mã độc đáo. Cùng với các nghiên cứu thị trường và giá cả các sản phẩm tốt 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 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 mua sản phẩm.

- Hệ thống phân phối: Hiện nay, công ty hoàn thiện và đưa vào hoạt động sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp theo quy định. Bên cạnh đó, hệ thống mạng lưới các chi nhánh của công ty phân bố rộng rãi tại các khu đô thị mới, các tòa nhà mà hoạt động và kinh doanh bất động sản sôi động như Nam Sài Gòn, Tây Bắc Sài Gòn, Mặt Phố – Bình Dương, Thủ Đức, Nhà Trách và Long Thành – Vũng Nai... Thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc chuyển nhượng pháp lý, chuyển nhượng sản phẩm, chuyển nhượng thu nhập cá nhân, và các chính sách khuyến mãi, hỗ trợ... như vậy mà hoạt động kinh doanh của công ty luôn thịnh vượng. Đất Xanh cam kết là một đơn vị phân phối chuyên nghiệp và đem lại lợi ích thiết thực cho khách hàng. Ngoài ra, các khách hàng có nhu cầu mua sản phẩm có thể tìm thấy những thông tin đầy đủ và chính xác trên website của Đất Xanh.
- Hoạt động xây dựng và quản lý bất động sản: Thành tựu là yếu tố tiên quyết để phát triển. Do vậy, công ty đã và đang đầu tư xây dựng thế hệ kỹ sư và đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao 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 thị trường đến phân phối.
 - Các bộ phận thị trường, nghiên cứu và phát triển các ngành bán hàng, sản xuất, tiếp thị... đều được quan tâm trong chính sách xây dựng thế hệ kỹ sư, phân phối chất lượng cao và tính thanh khoản trong chính sách phát triển thị trường.
 - Công ty tăng cường việc sử dụng các công ty tư vấn, công ty PR...
- Hoạt động quan hệ công chúng (PR): Bên cạnh những hoạt động sản xuất kinh doanh, Đất Xanh cũng chú trọng tham gia các hoạt động xã hội. Đất Xanh ý thức được trách nhiệm, luôn đưa các hoạt động của mình gắn liền với các việc làm hữu ích mang tính thiết thực và nhân văn cho cộng đồng. Ngoài ra, Đất Xanh còn tích cực tham gia các phong trào thể dục thể thao, các hoạt động:
 - Hỗ trợ các nhà đầu tư tài chính Việt Nam;
 - Hỗ trợ Bộ phận TP Hồ Chí Minh;
 - Câu lạc bộ của TP Hồ Chí Minh;
 - Hỗ trợ Doanh nghiệp trẻ TP Hồ Chí Minh;
 - Câu lạc bộ Doanh nhân Sài Gòn;
 - Câu lạc bộ Doanh nhân 2030;

6.9. Nhân lực thế hệ mới, ký kết phát minh sáng chế và bản quyền

Hiện tại công ty đang sử dụng nhân lực thế hệ mới:





6.10. Các hình phạt nung kết chi nhánh cũ ký kết

vt: Triệu Ung

Stt	Tên hợp đồng	Tr giá	Sản phẩm/dịch vụ	Thời gian thực hiện	Đối tác trong hợp đồng	Tình hình
1	Hợp đồng nguyên tắc số 14/H NT-X/2009	77.041	Hợp tác xuất khẩu đất khu nhà công ty Lê Minh	29/09/2009	CTY TNHH Lê Minh	Chưa triển khai
2	Hợp đồng kinh doanh số 03/08/H	112.000	Giao nhận thủ tục xây dựng chung cư Tam Phú khu 1A (Sunview1)	02/02/2008	CTY TNHH Xây Dựng Võ Đình	Đã hoàn thành việc xây dựng, các bên đang làm thủ tục nghiệm thu và quy toán, Đất Xanh đã thanh toán khoản 80% và phần còn lại sẽ thanh toán khi có kết quả nghiệm thu
3	Hợp đồng kinh doanh số 08/08/H	119.000	Giao nhận thủ tục xây dựng chung cư Tam Phú khu 1B (Sunview2)	27/03/2008	CTY TNHH Xây Dựng Võ Đình	Đã hoàn thành việc xây dựng, các bên đang làm thủ tục nghiệm thu và quy toán, Đất Xanh đã thanh toán khoản 80% và phần còn lại sẽ thanh toán khi có kết quả nghiệm thu
4	Hợp đồng hợp tác xuất khẩu số 09/2009/H HT	221.644	Hợp tác góp vốn bán Quy hoạch đô thị (Quận 9) xây dựng cao ốc	04/06/2009	Anh Tuấn Phạm Thu Thủy	Đang làm thủ tục thanh lý
5	Hợp đồng hợp tác xuất khẩu số 10/2009/H HT	321.673	Hợp tác góp vốn bán Quy hoạch đô thị (Quận Thủ Đức) xây dựng cao ốc	04/06/2009	Anh Tuấn Phạm Thu Thủy	Đang làm thủ tục thanh lý
6	Hợp đồng hợp tác xuất khẩu số 0106/H HT	50.000	Hợp tác xuất khẩu - Kinh doanh dự án KDC-DV Long Bình (Sui Sơn)	27/06/2010	Công ty TNHH Phú An	Đã thành lập Công ty cổ phần địa ốc Long Bình và đang triển khai dự án, tỷ lệ thanh toán trên 83%



7	Hợp đồng số 01/H SNDN-MH- X	49.000	Hợp đồng sang nhượng doanh nghiệp (dự án Sunview 3)	01/12/2010	Công ty TNHH Minh Hưng	Các bên đồng ý chuyển nhượng
8	Hợp đồng số 402/H CNQS D /2010/TV M- X	26.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Chung cư 3B (Bình Dương Riverside)	13/11/2010	Công ty TNHH XD- T và KD các Tân V Minh	Đi tắt đường trục khai xin chấp thuận dự án, đồng ý chuyển nhượng 80% giá trị hợp đồng
9	Hợp đồng số 02/2010/H B & TVPL – X- A	75.588	Hợp đồng nhận bù đất và chuyển nhượng dự án ưu tiên xây dựng chung cư kết hợp TM- DV	08/12/2010	Công ty TNHH Đất Đông Á	Đi tắt đường trục, chuyển nhượng dự án có chấp thuận của UBND tỉnh đồng ý chuyển nhượng 15% giá trị hợp đồng
10	Hợp đồng số 05/H MG&B TSP/PL-2011	316.676	Môi giới và bảo tiêu sản phẩm Dự án Khu dân cư Phúc Lý	29/04/2011	Công ty CP T phần Qu c t N m Sao	Đã chuyển thanh toán 100%, đồng ý 30% giá trị hợp đồng. Đồng ý bán hàng

(Nguồn: Đồng ý Xanh)

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2008 – Quý 1/2011

7.1. Tóm tắt các chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	N m 2009	2010	% thay đổi n m 2010 so v i 2009	Quý 1/2011
1	Tổng giá trị tài sản	547.543	687.758	25,61%	674.533
2	Doanh thu thuần	84.909	374.255	340,77%	95.726
3	Lợi nhuận từ HĐKD	40.685	85.039	109,02%	28.615
4	Lợi nhuận khác	6.601	25.095	280,17%	111
5	Lợi nhuận trước thuế	47.286	110.191	133,03%	28.383
6	Lợi nhuận sau thuế	38.017	77.854	104,79%	19.873

Nguồn: BCTC hợp nhất kế toán, n m 2009, n m 2010 và báo cáo tài chính hợp nhất n 31/03/2011



Chỉ tiêu và hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

vt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2009	2010	% thay đổi năm 2010 so với 2009	Quý 1/2011
1	Tổng giá trị tài sản	514.334	598.769	16,41%	568.888
2	Doanh thu thuần	83.884	332.883	296,84%	79.694
3	Lợi nhuận HĐKD	43.766	77.236	76,47%	35.251
4	Lợi nhuận khác	7.049	26.555	276,72%	1.368
5	Lợi nhuận trước thuế	50.814	103.791	104,26%	36.620
6	Lợi nhuận sau thuế	41.634	76.040	82,64%	29.094

Nguồn: BCTC kiểm toán công ty năm 2009, năm 2010 và báo cáo tài chính công ty năm 31/03/2011

Đất Xanh chính thức mở rộng hoạt động sang lĩnh vực đầu tư dự án vào cuối năm 2007 và năm 2010 mới có kết quả hoạt động nên kết quả hoạt động kinh tế năm 2009 trở về trước, doanh thu và lợi nhuận chủ yếu là kết quả hoạt động môi giới bất động sản.

§ Trong năm 2009, hoạt động môi giới của công ty tiếp tục khập khe vào sâu rộng các thị trường bất động sản khu vực Miền Bắc tỉnh Bình Dương, doanh thu hoạt động tăng gần 84 triệu và lợi nhuận sau thuế trên 38 triệu, tăng gần 6 lần so với năm 2008. Nhờ các năm trước, kết quả kinh doanh năm 2009 của công ty chủ yếu phát từ hoạt động môi giới.

§ Trong năm 2010, ngoài việc hoạt động môi giới vẫn tiếp tục khập khe thì đóng góp vào sự tăng trưởng về tài chính và kết quả kinh doanh chung của công ty, hoạt động đầu tư dự án trong năm đã mang lại nguồn thu đáng kể, chiếm tỷ trọng lớn trong các doanh thu của năm nên đã góp phần vào các chỉ tiêu năm.

§ Năm 2010 doanh thu của Công ty mới công bố báo cáo hợp nhất của Công ty có biên độ giảm, doanh thu thuần năm 2010 tăng đáng kể so với năm 2009, điều này là cơ sở cho việc lợi nhuận năm 2010 công bố giảm so với năm 2009.

7.2. Nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm báo cáo

§ Đất Xanh là một tập thể nhân viên cá nhân có tâm huyết, hoài bão, năng nổ, sáng tạo và không ngừng học hỏi nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng thực tiễn công nhân qua các khóa huấn luyện chuyên nghiệp. Nhờ vào việc 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, nguy hiểm 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 nghìn khách hàng tiềm năng và hơn 10.000 khách hàng thân thiết, sẵn sàng hỗ trợ 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, Miền Bắc – Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Hà Nội...

§ Trong năm 2008, Đất Xanh thực hiện tăng vốn điều lệ từ 15 triệu lên 80 triệu và năm 2010, công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ lên 160 triệu bổ sung vốn và tăng tiềm lực cho hoạt động kinh doanh. Ngoài ra, công ty còn có khoản vay ngân hàng và hình thức vay ngân hàng, liên doanh cùng với các tổ chức và các cá nhân tăng tiềm lực cho hoạt động.



§ Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của công ty chủ yếu là trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, vì vậy công ty có thể chủ động hơn trong chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản, cụ thể:

- + Trong năm 2008, điều chỉnh sách tín dụng thắt chặt, lãi suất cho vay rất cao làm hạn chế khả năng vay nợ ngân hàng làm tăng giá thành sản phẩm của các công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản trong đó có Đất Xanh. Cũng trong năm 2008, mặc dù nỗ lực thúc đẩy các hoạt động phát triển kinh doanh, ý muốn vì các bán hàng và doanh thu bán hàng vẫn duy trì 28,6 triệu đồng, tăng so với năm 2007. Do chi phí tăng cao nên lợi nhuận của công ty giảm mạnh hơn 11 triệu đồng năm 2007 xuống chỉ còn khoảng 6,8 triệu đồng vào năm 2008.
- + Trong năm 2009 và năm 2010, cùng với sự khủng hoảng kinh tế trong nước, mặc dù thị trường bất động sản phần lớn suy thoái, hoạt động kinh doanh của công ty đã có những tín hiệu tích cực với mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận đáng kể. Doanh thu năm 2009 tăng gấp 3 lần và lợi nhuận tăng hơn 6 lần so với năm 2008. Doanh thu năm 2010 gấp hơn 3 lần và lợi nhuận sau thuế tăng gấp 2 lần so với năm 2009.

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của công ty trong ngành

Đất Xanh là một trong những công ty phát triển nhanh trong lĩnh vực mua bán và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. So với các doanh nghiệp khác cùng ngành, hiện tại Công ty đang dẫn đầu thị trường phân phối dự án và căn hộ Bình Dương và là một trong những doanh nghiệp phân phối căn hộ tại TP.HCM. Công ty cũng xếp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư toàn quốc và phân phối dự án, căn hộ.

§ Thế mạnh:

Thế mạnh của Đất Xanh đã khẳng định trên toàn quốc và đặc biệt là khu vực phía nam. Khi nhắc tới Đất Xanh là nhắc tới những dự án phân phối dự án, căn hộ tại Bình Dương cũng như những thị trường Hồ Chí Minh và các thị trường lân cận. Thế mạnh của Đất Xanh đã được khẳng định và khẳng định bởi các giải thưởng quan trọng như: Giải bán hàng sàn giao dịch Bất động sản tiêu biểu năm 2009 và Giải vàng sàn giao dịch Bất động sản tiêu biểu 2009 của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam trao tặng... Ngoài ra thế mạnh của Đất Xanh cũng đáng kể là những dự án đầu tư hàng đầu của khu vực phía Nam và đặc biệt là khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.

§ Hạn chế phân phối:

Hạn chế phân phối của Đất Xanh hiện nay chủ yếu nằm ở các thị trường ngoài quốc gia, đặc biệt có thể kể tới khu vực Miền Đông Nam Bộ và khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.

HỆ THỐNG SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN CỦA ĐẤT XANH

1. Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh (Trụ sở)

27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24 Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Điện thoại: 08. 6252 5252; Fax: 08. 6285 3896;

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

2. Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Hoàn Cầu

114 Nguyễn Cửu Vân, Phường 17 Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Điện thoại: 08. 35 114 114; Fax: 08. 3899 6353

3. Sàn giao dịch BĐS Đất Xanh Hoàn Cầu – CN Minh Phương



434-436 Minh Bình, Quận 11, TP HCM

Điện thoại: 08. 3963 8888 ; Fax: 08. 3963 7838

4. Sàn giao dịch BDS Đất Xanh Ông Á

30 Trần Nãi, P. An Phú, Q.2, TP HCM

Điện thoại: 08. 62 98 98 98 ; Fax : 08. 62 68 38 38

5. Sàn giao dịch BDS Đất Xanh Ông Á (CN Sunview – Tân)

Ng. Cây Keo, P. Tam Bình, Q. T, TP HCM

Điện thoại: 08.62969696 Fax : 08.62824139

6. Sàn giao dịch BDS Đất Xanh Tây Nam

299 Hoàng Diệu, P 6, Q.4, TP HCM

Điện thoại: 08.38 266 366; Fax: 08.39 425 272

7. Sàn giao dịch BDS Đất Xanh Tây Bắc

70 Trần Hưng Chinh, P. Tân Hưng Thuận, Q 12, TP HCM

Điện thoại: 08.37 113 113; Fax: 08.35 926 041

8. Sàn giao dịch BDS Đất Xanh Bình Định

408 Lê Bình Định, P. Phú Lợi, TX Thủ Đức, BD

Điện thoại: 0650.3 88 11 88; Fax : 0650. 3897 748

9. Sàn giao dịch BDS Đất Xanh M. Phước 2

C1-26, TC3, M. Phước 2, B. Cát, Bình Định

Điện thoại: 0650. 3553 070, Fax : 0650. 3553 478

10. Sàn giao dịch BDS Đất Xanh M. Phước 3

Lô J, Ng. NE8, Xã Thi Hòa, B. Cát, Bình Định

Điện thoại: 0650. 3577 482; Fax : 0650. 3577 481

11. Sàn giao dịch BDS Đất Xanh (QL13- M. Phước)

Qu. 13, p. 3, Xã Thi Hòa, B. Cát, Bình Định

Điện thoại: 0650. 3555 088; Fax: 0650.3555 079\

12. Sàn giao dịch BDS Đất Xanh Ng. Nai (P. LBT)

11 Lô C1, Qu. 15, P. Long Bình Tân, TP Biên Hòa, Ng. Nai

Điện thoại: 061. 8826 153 ; Fax : 061. 8826 152

13. Sàn giao dịch BDS Đất Xanh Ng. Nai (P. TN)

288A Phạm Văn Thuận, P. Thuận Nh, TP Biên Hòa, Ng. Nai

Điện thoại: 061.6255266 ; Fax : 061. 62906990

14. Sàn giao dịch BDS Đất Xanh Miền Bắc

T. 6, Tháp A, Tòa Nhà Handi Resco, 521 Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 04. 3724 5308; Fax: (04) 3724 5307

15. Sàn giao dịch BDS Đất Xanh Miền Trung

S. 422, Ng. 2-9, P. Hòa Cường, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng

Điện thoại: 0511.6266266 Fax : 0511.6260260

Vị trí phân phối này, Đất Xanh đã chiếm lĩnh các toàn bộ thị trường Bình Định. Năm 2009, Công ty đã phát triển thị trường sang địa bàn Ng. Nai, trong năm 2010, Đất Xanh chiếm



Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là lĩnh vực xây dựng và đầu tư bất động sản. Công ty đã và đang triển khai các dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản trên địa bàn các tỉnh thành phố và vùng nông thôn. Ngoài ra, Công ty còn cung cấp các dịch vụ tư vấn, thiết kế kiến trúc, nội thất, cảnh quan, môi trường và các dịch vụ khác liên quan đến bất động sản.

§ **Ưu điểm**

Mặc dù công ty mới mới vào lĩnh vực đầu tư dự án nhưng nay công ty đã khẳng định được vị thế của mình trong công nghệ và chất lượng công trình thông qua dự án Sunview 1 và dự án Sunview 2. Tất cả là dự án Phú Gia Hưng, Arisen, Phố Tình Quận 9, Phố Tình Thủ Đức, Bình Dương Riverside, Sunview 3, Ông Á và T-N-T Building... với thị trường hiện tại, quy mô dự án ngày càng lớn và hoành tráng sẽ khiến thêm về vị thế của Công ty trong lĩnh vực đầu tư dự án.

§ **Vấn đề tài chính**

Tổng giá trị tài sản của Công ty Xanh vào thời điểm 31/12/2010 là gần 688 tỷ đồng, tăng 25% so với thời điểm 31/12/2009 và vốn chủ sở hữu của công ty tăng trên 243 tỷ đồng tăng hơn 97% so với 31/12/2009, với các chủ công ty và Ban lãnh đạo công ty, có mối quan hệ lâu năm với các tổ chức tín dụng tốt nên lợi thế tài chính và tiềm lực vốn cho công ty huy động vào các dự án. Lợi thế vốn tài chính cho phép công ty mở rộng hoạt động đầu tư an toàn, tăng cường ứng dụng 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 mở rộng thị trường hiện tại.

§ **Vai trò quản trị, điều hành**

Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được thiết lập liên tục theo hướng ứng dụng các quy trình và điều hành công ty trong quá trình phát triển và hiện tại. Hệ thống quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế, Công ty Xanh đã phần nào đáp ứng yêu cầu phát triển, tăng cường cạnh tranh và hiện tại quốc tế.

§ **Vấn đề nhân lực**

Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt HĐQT 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 và kỹ năng quản trị công ty. Công ty có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ cao, sau khi tích lũy kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhẹn và am hiểu thị trường luôn gắn bó với công ty qua những năm tháng.

Sở tập trung và thế mạnh quản lý nhân lực này là một lợi thế khác của công ty so với các công ty khác, môi trường làm việc tốt và chế độ đãi ngộ nhân tài phù hợp, công ty đã thu hút nhiều nhân tài vào công ty. Nguồn nhân lực giàu kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết này, công ty hoàn toàn có thể triển khai những công trình nâng cao năng lực cạnh tranh của mình một cách toàn diện và thể hiện thành công chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh của mình.

8.2. **Triển vọng phát triển của ngành**

Hoạt động kinh doanh của công ty là tập trung vào lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, môi trường kinh doanh thuận lợi, phân phối dự án bất động sản. Do vậy, triển vọng phát triển của ngành này là rất tốt cho sự phát triển kinh doanh của Công ty Xanh. Sự phát triển liên quan của nền kinh tế trong tương lai có những đóng góp phát triển của các ngành kinh tế; thực tế, cuộc sống ngày càng phát triển và nhu cầu của mọi người ngày càng tăng theo, vì vậy cùng với sự phát triển của xã hội, sự gia tăng dân số tại các khu vực đô thị thì nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng. Với các tiềm năng kinh tế trên dưới 7% những năm gần đây nên những sự bùng nổ về nhu cầu nhà ở hiện tại và tương lai quy tụ trong những năm tới nên những cơ hội cho các dự án nhà ở, nhà cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn, resort....



Một vài nhân sự xu hướng phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới:

Thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường nhà cho dân cư, thị trường văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại sẽ có sự phát triển mạnh mẽ trong vài năm tới như các nhân tố sau:

- § Thứ nhất, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành tạo hành lang pháp lý rõ ràng cho hoạt động kinh doanh bất động sản.
- § Thứ hai, thị trường đang và sẽ có thêm nhiều sự tham gia của các nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp quốc tế, mạnh mẽ và kinh nghiệm.
- § Thứ ba, nhu cầu ngân hàng đang chú trọng vào các chương trình cho vay dài hạn và có chính sách ưu đãi cho người thu nhập bình thường.
- § Thứ tư, các quy hoạch treo và dự án treo đang được rà soát và tiến tới phê duyệt, những chính sách cho những dự án khác.

Vị thế phát triển nhanh của khu vực kinh tế tư nhân và lưu lượng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam ngày càng nhiều, tình hình mất cân đối cung cầu của thị trường văn phòng cho thuê sẽ còn kéo dài trong vài năm nữa. Nhu cầu cao cấp văn phòng, căn hộ cao cấp cho thuê và một bộ phận xu hướng cao do nhu cầu toàn quốc gia thu hút các ngành, lĩnh vực khác nhau vào Việt Nam.

Nhu cầu nhà cho thuê để ở tăng trưởng mạnh mẽ và có thể nói là tăng trưởng bùng nổ do sự gia tăng dân số và quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh. Nhu cầu phát triển hạ tầng bất động sản và y tế, giáo dục, thể thao, sân golf, sang trọng đẳng cấp và tiện nghi. Ngoài ra, xu hướng đầu tư vào các dự án Việt kiều trở về như văn phòng, nhà nghỉ...

Nhu cầu khách sạn, nhà hàng, các trung tâm mua sắm, giải trí tăng nhanh không ngừng, do chỉ tiêu của ngành du lịch và lượng khách ngày một nhiều. Đây sẽ là yếu tố kích thích cho thị trường bất động sản có thể phát triển mạnh mẽ trong thời gian tới.

8.3. Đánh giá sự phù hợp những hướng phát triển của công ty với những ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thị trường

Mục tiêu của Đất Xanh trở thành Tập đoàn vững mạnh vào năm 2013 với các chỉ số cơ bản: Vốn công ty từ 1.000 tỷ đồng, tổng tài sản từ 5.000 tỷ đồng trở lên, có ít nhất 500 nhân sự và có ít nhất 10 Công ty con hoạt động trong các lĩnh vực Bất động sản như: vật liệu xây dựng, sản xuất thép, sản xuất gạch, niken, thiếc, quặng, quản lý và vận hành bất động sản, cho thuê tài chính, resort, nhà hàng, khách sạn, du lịch, khai khoáng... những mặt tạo thành một Tập đoàn vững mạnh, phát triển bền vững.

Theo xu thế chung vĩ mô và cạnh tranh toàn cầu của thị trường kinh doanh bất động sản Việt Nam, trên nền tảng đã hình thành, Đất Xanh đang nỗ lực phấn đấu trở thành một trong những tập đoàn kinh tế hàng đầu Việt Nam, có uy tín và vị trí các tác động, đóng góp cho việc mở rộng phạm vi hoạt động sang các nước khác, thể hiện một cách thành công kế hoạch chiến lược phát triển của mình. Như vậy, mục tiêu và hướng phát triển của Đất Xanh hoàn toàn phù hợp với những ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thị trường.

9. Chính sách đãi ngộ nhân lực

9.1. Sự đãi ngộ nhân lực trong công ty

Tính đến ngày 31/12/2010, tổng số nhân lực là 530 người với cơ cấu nhân lực như sau:



Yếu tố	2010
Số lượng nhân viên	530
<i>Phân theo trình độ chuyên môn</i>	
§ Sau đại học	11
§ Đại học	309
§ Cao đẳng	87
§ Trung cấp	65
§ PTTH	58

9.2. Chính sách đào tạo, nâng cao trình độ nhân sự:

Đất Xanh coi công tác phát triển nguồn nhân lực là một trọng tâm trong chiến lược phát triển. Tại Đất Xanh, các cán bộ, công nhân viên làm việc trong môi trường chuyên nghiệp, năng động, có cơ hội học hỏi và thăng tiến. Giá trị cốt lõi của Đất Xanh là: "Cán bộ, công nhân viên được quy hoạch, công nhân làm việc hết mình, được quy hoạch thăng tiến xứng đáng, kết quả, hiệu quả cá nhân đóng góp, được tôn vinh và đãi ngộ xứng đáng."

Vision: Công ty xây dựng quy hoạch riêng nhằm đáp ứng yêu cầu thị trường của công ty phù hợp quy hoạch pháp luật. Chính sách đào tạo, bồi dưỡng khuyến khích đóng góp của công nhân viên vào hiệu quả hoạt động của toàn công ty. Hàng năm, công ty luôn duy trì việc tổ chức thi và nâng cao trình độ cho công nhân viên.

V công tác đào tạo: Công ty luôn duy trì chính sách đào tạo hàng năm nhằm nâng cao trình độ công nhân viên toàn công ty. Hình thức đào tạo chủ yếu thực hiện dưới dạng đào tạo thực hành và đào tạo chuyên sâu về các nội dung:

- § Tập trung và có kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng quản lý kinh tế và nghiệp vụ chuyên môn, áp dụng tiêu chuẩn cán bộ, công nhân viên về vị trí công danh quy định.
- § Về vị trí cán bộ, công nhân viên qua thực tiễn thực hiện luân chuyển công việc, luân chuyển công tác thực tiễn rèn luyện, thách thức trong thực tiễn.
- § Về vị trí lãnh đạo, chú trọng bồi dưỡng các kỹ năng quản lý kinh tế; vận hành, liên doanh, liên kết với các đơn vị ngoài; quản lý và điều hành dự án; vận hành pháp luật thuế các lĩnh vực phụ trách; vận hành và ngoại ngữ. Ưu tiên đào tạo trình độ trên đại học nâng cao chuyên môn, phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ và nhu cầu chiến lược phát triển của công ty.
- § Hàng năm các phòng, ban, đơn vị trực tiếp thực hiện rà soát, kiểm tra, đánh giá kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng trong năm, xây dựng kế hoạch công tác đào tạo, bồi dưỡng và bồi dưỡng cán bộ công nhân viên thực hiện và báo cáo cho Giám đốc theo dõi, chi tiết.

V chi phí làm việc: Công ty luôn tuân thủ quy định pháp luật về lao động như: Chi phí làm việc 44 giờ/tuần và chế độ nghỉ phép hợp lý. Thời gian nghỉ phép, lễ tết, m, thai sản tuân thủ theo quy định của Luật lao động.

10. Chính sách tài chính

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp và luật thuế và hoạt động của công ty đã được Hội đồng quản trị thông qua, chính sách phân phối lợi nhuận do Hội đồng quản trị quyết định và Hội đồng quản trị quy định. Mục tiêu tài chính năm 2009 là 3.500 tỷ đồng/cổ phiếu (tức là 35% trên vốn đầu tư) và đã thực hiện vào tháng 07/2010. Mục tiêu tài chính năm 2010 được Hội đồng quản trị thông qua là 3.000 tỷ đồng/cổ phiếu (tức là 30% trên vốn đầu tư) và



đ kiến trúc trong Quý 2/2011. Công theo kế hoạch năm 2011 các chỉ tiêu công thông qua, mức chi phí kiến trúc là không quá 2.000 đồng/m² chi phí (tính trên diện tích sàn).

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

§ Trích khu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp khấu hao theo thời gian sử dụng để tính các tài sản; hiện tại tính khu hao áp dụng theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 20/10/2009, trong trường hợp pháp luật có quy định khác công ty cam kết tuân thủ và thuyết minh rõ cho các nhà đầu tư.

Tài sản cố định hữu hình báo cáo hợp nhất từ ngày 31/12/2010

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phụ tùng tiện nghi trụ sở	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Sở hữu	112	509	8.445	376	-	9.442
Mua trong năm	-	203	5.168	969	203	6.543
Tăng khác	-	-	-	-	19	19
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	(112)	-	-	(45)	-	(157)
Phân loại lại	-	(369)	-	369	-	-
Sở hữu cuối năm	-	343	13.613	1.669	222	15.847
Giá trị hao mòn lũy kế						
Sở hữu	6	160	1.294	101	-	1.561
Khu hao trong năm	-	83	1.594	293	24	1.995
Tăng khác	-	-	-	-	1	1
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	(6)	-	-	(2)	-	(8)
Phân loại lại	-	(178)	-	179	-	-
Sở hữu cuối năm	-	65	2.888	571	25	3.549
Giá trị còn lại						
Tính ngày đầu năm	105	406	7.151	218	-	7.881
Tính ngày cuối năm	-	278	10.725	1.098	197	12.298

Nguồn: Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2010



Tài sản cơ cấu hình của Công ty tính ngày 31/12/2010

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phụ tùng, dụng cụ	Thi công, dụng cụ	Tổng cộng
Nguyên giá				
Sở hữu	509	7.763	292	8.565
Mua trong năm	-	1050	153	1203
Thanh lý, nhượng bán	(140)	(973)	(336)	(1.449)
Phân loại	(369)	-	369	-
Sở hữu	0	7.840	479	8.318
Giá trị hao mòn lũy kế				
Sở hữu	160	1.275	96	1.530
Khấu hao trong năm	59	1.120	81	1260
Thanh lý, nhượng bán	(40)	(308)	(140)	(488)
Giảm khác	-	-	(2)	(2)
Phân loại	(179)	-	179	-
Sở hữu	0	2.087	214	2.300
Giá trị còn lại				
Tính ngày	349	6.488	197	7034
Tính cuối năm	-	5.753	265	6.018

Nguồn: Thuyết minh báo cáo tài chính công ty kiểm toán 2010

§ Mức bình quân

Mức bình quân hàng tháng của chi phí lao động trong công ty năm 2010 là: 8,8 triệu đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập cao so với các doanh nghiệp cùng ngành và cùng địa bàn.

§ Thanh toán các khoản nợ

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn. Hiện nay, công ty đang có các ngân hàng chấp nhận giá trị cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho các dự án của mình một cách dễ dàng.

§ Các khoản phải nộp theo luật

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành. Số các khoản phải nộp ngân sách như sau:



Các khoản phải nộp theo luật thuế (hợp nhất)

Khoản mục	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
Thu giá trị gia tăng	3.126	3.766	3.127
Thu thuế nhập doanh nghiệp	6.785	7.251	11.465
Thu thuế nhập cá nhân	411	548	689
Tổng cộng	10.322	11.565	15.281

Nguồn: BCTC hợp nhất kỳ toán năm 2009, năm 2010 và báo cáo tài chính hợp nhất năm 31/03/2011

Các khoản phải nộp theo luật thuế (Công ty mẹ)

Khoản mục	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
Thu giá trị gia tăng	3.110	923	1.761
Thu thuế nhập doanh nghiệp	6.760	4.948	9.001
Thu thuế nhập cá nhân	402	262	282
Tổng cộng	10.272	6.133	11.044

Nguồn: BCTC công ty mẹ kỳ toán năm 2009, năm 2010 và báo cáo tài chính công ty mẹ năm 31/03/2011

§ Trích lập các quỹ theo luật thuế

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty con và theo quy định của pháp luật về thuế của Công ty. Hàng năm lợi nhuận của Công ty sau khi nộp thuế cho Nhà nước theo quy định sẽ dùng trích lập Quỹ phòng tài chính theo quy định của pháp luật công ty và các quỹ khác theo quy định của pháp luật kinh doanh và tình hình trích lập các quỹ như sau:

Trích lập các quỹ theo luật thuế (Báo cáo hợp nhất)

Khoản mục	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
Lợi nhuận chia phân phối	7.049	38.420	71.567
Lợi nhuận sau thuế trong năm	38.141	72.079	20.385
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	(683,3)	(682)	
Trích lập Quỹ phòng tài chính	(683,3)	(4.702)	68
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(683,3)	(5.548)	(3.981)
Chia cắt	(4.720)	(28.000)	
Lợi nhuận chia phân phối	38.420	71.567	88.039

Nguồn: BCTC hợp nhất kỳ toán năm 2009, năm 2010 và báo cáo tài chính hợp nhất năm 31/03/2011



Trích lập các quỹ theo luật định (Báo cáo công ty)

Khoản mục	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
Lợi nhuận chia phân phối	7.048	41.913	81.370
Lợi nhuận sau thuế trong năm	41.634	76.041	29.094
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	(683)	-	-
Trích lập Quỹ dự phòng tài chính	(683)	(4.163)	(2.281)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(683)	(4.421)	(3.802)
Chia cổ tức	(4.720)	(28.000)	
Lợi nhuận chia phân phối	41.913	81.370	104.381

Nguồn: BCTC công ty m kế toán n m 2009, n m 2010 và báo cáo tài chính công ty m n 31/03/2011

§ Tình hình nợ vay

Theo số liệu Báo cáo kế toán n m 2009, n m 2010 và báo cáo n 31/03/2011, tình hình nợ vay như sau:

Tình hình nợ vay Báo cáo hợp nhất

Khoản mục	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
Tổng nợ vay	397.107	398.767	367.925
+ Vay ngắn hạn	386.820	380.936	349.809
+ Vay dài hạn	10.287	17.831	18.116

Nguồn: BCTC hợp nhất kế toán n m 2009, n m 2010 và báo cáo tài chính hợp nhất n 31/03/2011

Tình hình nợ vay Công ty m

Khoản mục	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
Tổng nợ vay	387.634	346.589	291.417
+ Vay ngắn hạn	384.554	341.420	286.265
+ Vay dài hạn	3.080	5.169	5.152

Nguồn: BCTC công ty m kế toán n m 2009, n m 2010 và báo cáo tài chính công ty m n 31/03/2011

Công ty luôn trả nợ gốc và lãi vay ngân hàng đúng hạn, không có khoản nợ vay nào quá hạn tính đến thời điểm 31/03/2011.

§ Tình hình công nợ hiện nay

Ü Các khoản phải thu của báo cáo hợp nhất

Khoản mục	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
Phải thu khách hàng	1.685	51.947	69.157
Trả trước cho người bán	28.330	33.654	31.085



Các khoản phí thu khác	77.226	124.908	139.049
Cộng các khoản phí thu nganh	107.241	210.509	239.291
D phòng phí thu khó òi	-	(3.825)	(3.825)
Giá trị thuần của các khoản phí thu	107.241	206.684	235.466

Nguồn: BCTC hợp nhậtkiểm toán năm 2009 và năm 2010 và báo cáo tài chính hợp nhậtkiểm năm 31/03/2011

Ù Các khoản phí thu của Công ty m

vt: triệu ñ

Khoản m c	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
Phí thu khách hàng	1.579	42.785	59.390
Trợ trợ cho ng i bán	27.687	25.538	23.808
Các khoản phí thu khác	81.463	117.229	134.543
Cộng các khoản phí thu nganh	110.729	185.552	217.741
D phòng phí thu khó òi	-	(3.825)	(3.825)
Giá trị thuần của các khoản phí thu	110.729	181.727	213.916

Nguồn: BCTC công ty m kiểm toán năm 2009 và năm 2010 và báo cáo tài chính công ty m kiểm năm 31/03/2011

Ù Các khoản phí tr

Các khoản phí tr báo cáo h p nhậtkiểm

vt: triệu ñ

KHOẢN M C	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
N PH ITR	397.169	398.767	367.925
I. Nganh	386.881	380.936	349.809
1. Vay và nganh	120.205	179.722	159.786
2. Phí tr ng i bán	883	1.433	1.616
3. Ng i mua tr tí ntr c	222.221	126.158	96.368
4. Thu và các khoản phí n p Nhà n c	10.323	11.565	15.281
5. Phí tr ng i lao ñ	3.880	5.922	6.092
6. Chi phí phí tr	260	33.960	35.283
7. Phí tr n i b	-	-	-
8. Phí tr theo tí n k ho ch h p ñ xây ñ	-	-	-
9. Các khoản phí tr , phí n p nganh khác	29.049	20.015	32.281
10. D phòng phí tr nganh	-	-	-
11. Qu khen th ñ, phúc l i	61	2.161	3.102
II. N dài h n	10.287	17.831	18.116
1. Phí tr dài h n ng i bán	-	-	-
2. Phí tr dài h n n i b	-	-	-



3. Ph i tr dài h n khác	3.081	3.081	3.081
4. Vay và n dài h n	7.206	12.662	12.964
5. Thu thu nh p hoãn l i ph i tr	-	-	-
6. D phòng tr c p m t vi c	-	564	555
7. D phòng ph i tr dài h n	-	-	-
8. Doanh thu ch a th c hi n	-	1.524	1.516

Nguồn: BCTC h p nh t ki m toán n m 2009 và n m 2010 và báo cáo tài chính h p nh t n 31/03/2011

Các kho n ph i tr c a công ty m

vt: tri u ng

KHO N M C	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
N PH I TR	387.634	346.589	291.417
I. N ng n h n	384.554	341.420	286.265
1. Vay và n ng n h n	119.980	179.000	159.247
2. Ph i tr ng i bán	207	2.990	2.172
3. Ng i mua tr ti n tr c	222.221	76.644	25.201
4. Thu và các kho n ph i n p Nhà n c	10.272	6.133	11.044
5. Ph i tr ng i lao ng	3.812	1.384	1.382
6. Chi phí ph i tr		33.338	34.970
7. Ph i tr n i b		-	-
8. Ph i tr theo ti n k ho ch h p ng xây d ng		-	-
9. Các kho n ph i tr , ph i n p ng n h n khác	28.002	50.855	49.283
10. D phòng ph i tr ng n h n		-	-
11. Qu khen th ng, phúc l i	60	1.076	2.966
II. N dài h n	3.080	5.169	5.152
1. Ph i tr dài h n ng i bán			-
2. Ph i tr dài h n n i b			-
3. Ph i tr dài h n khác	3.080	3.081	3.081
4. Vay và n dài h n			-
5. Thu thu nh p hoãn l i ph i tr			-
6. D phòng tr c p m t vi c		564	555
7. D phòng ph i tr dài h n			-
8. Doanh thu ch a th c hi n		1.524	1.516

Nguồn: BCTC công ty m ki m toán n m 2009 và n m 2010 và báo cáo tài chính công ty m n 31/03/2011



11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của báo cáo hợp nhất

Stt	Chỉ tiêu	vt	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
A	Khả năng thanh toán				
1	Khả năng thanh toán ngắn hạn TSL /Nợ ngắn hạn	lần	1,26	1,29	1,42
2	Khả năng thanh toán nhanh (TSL – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	0,88	0,91	1,16
B	Chỉ tiêu về cấu trúc				
1	Hệ số /Tỷ lệ tài sản	lần	0,69	0,64	0,56
2	Hệ số /Vốn chủ sở hữu	lần	2,75	2,17	1,52
C	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá trị hàng bán/Hàng tồn kho BQ)	vòng	0,06	1,4	0,5
2	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	20	61	14
D	Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi				
1	Hệ số LN sau thuế /Doanh thu thuần	%	44,77	20,8	20,76
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế /Vốn BQ	%	35,58	42,45	7,89
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	8,92	12,61	2,92
4	Hệ số Lợi nhuận HKD/Doanh thu thuần	%	47,92	22,72	29,89

Nguồn: Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2008, BCKT hợp nhất năm 2009, năm 2010 và quý I/2011.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của báo cáo công ty mẹ

Stt	Chỉ tiêu	vt	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
A	Khả năng thanh toán				
1	Khả năng thanh toán ngắn hạn TSL /Nợ ngắn hạn	lần	1,09	1,15	
2	Khả năng thanh toán nhanh (TSL – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	0,76	0,83	
B	Chỉ tiêu về cấu trúc				
1	Hệ số /Tỷ lệ tài sản	lần	0,73	0,66	
2	Hệ số /Vốn chủ sở hữu	lần	2,66	1,94	
C	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				



Stt	Chỉ tiêu	vt	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho BQ)	vòng	0,06	1,81	
2	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	21,11	59,81	
D	Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi				
1	Hệ số LN sau thuế/Doanh thu thuần	%	49,63	22,84	
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn BQ	%	38,34	40,14	
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	10,48	13,66	
4	Hệ số Lợi nhuận HK/Doanh thu thuần	%	52,17	23,2	

Nguồn: Báo cáo kế toán công ty năm 2008, năm 2009, năm 2010 và quý I/2011.

Do báo cáo tài chính của Công ty có một số chỉ số không tốt trong Báo cáo tài chính hợp nhất nên các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của công ty có xu hướng bị giảm đi các chỉ tiêu tài chính của Báo cáo hợp nhất, do đó đây chỉ phân tích số biến động tình hình tài chính của Báo cáo tài chính hợp nhất.

Khả năng thanh toán:

Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn của công ty năm 2010 tăng lên 1,29 lần so với năm 2009 là 1,26 lần. Điều này cho thấy tài sản lưu động của công ty và các khoản đầu tư ngắn hạn có xu hướng tăng lên, công ty đang tiếp tục khoanh giữ vào một số dự án bất động sản theo kế hoạch 2010-2011. Nguyên nhân giảm do nguồn thu từ một số các dự án bất động sản đã bán cho khách hàng trong năm 2010. Hệ số khả năng thanh toán nhanh của công ty qua các năm tăng lên từ 0,88 lần năm 2009, đến 31/12/2010 chỉ số này là 91 lần do hàng tồn kho giảm và tài sản ngắn hạn tăng, nên khả năng thanh toán nhanh của Công ty cũng cải thiện so với cuối năm 2009. Tuy nhiên, nhà đầu tư cần chú ý đến các thủ tục của công ty, thực tế trong phần liên quan ảnh hưởng trên hàng tồn kho của Công ty tính đến ngày 31/12/2010 là giá trị các bất động sản đã bán cho khách hàng, đã thu tiền nhưng chưa bàn giao nhà, nên về hàng tồn kho như trên chúng ta có thể coi là có chất lượng rất tốt. Chỉ tiêu khả năng thanh toán của Tập XANH năm trong giai hạn cho phép, thể hiện công ty có ý khả năng thanh toán ngắn hạn. Các chỉ số về thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh cũng cải thiện đáng kể trong quý I/2011

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:

Hệ số trên tổng tài sản năm giảm từ 0,69 lần năm 2009 xuống 0,64 lần năm 2010 (Nghị định chỉ định từ ngày càng nhiều trong tổng nguồn vốn năm 2009 chỉ 69%; năm 2010 giảm xuống 64%). Bên cạnh đó hệ số trên tổng nguồn vốn của công ty giảm từ 3,22 lần năm 2009 xuống 1,64 lần năm 2010. Tỷ lệ giảm của hệ số trên tổng tài sản thể hiện hệ số trên tổng nguồn vốn, nguyên nhân là do tổng tài sản của công ty giảm nhanh hơn quy mô tổng tài sản (vốn chủ sở hữu tăng từ 123 tỷ đồng vào năm 2009 lên 243 tỷ đồng năm 2010, còn tài sản không tăng từ 547 tỷ đồng vào năm 2009 lên 687 tỷ đồng năm 2010). Vốn chủ sở hữu tăng chủ yếu do phát hành cổ phiếu tăng vốn từ 80 tỷ đồng lên 160 tỷ đồng năm 2010 và một phần lợi nhuận giữ lại. Tài sản không tăng chủ yếu là do ngoài lĩnh vực dịch vụ, công ty còn mở rộng hoạt động sang mở rộng các dự án bất động sản mà chủ yếu là vòng quay vốn chậm. Tuy có khả năng em lợi nhuận nhưng lợi nhuận này bị chi phí tài chính chi phí hoạt động của công ty, vì vậy vì c



huy động thêm vốn chi sử dụng thông qua phát hành thêm cổ phiếu sử dụng giúp công ty tái cấu trúc tài chính doanh nghiệp, nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo duy trì tốc độ phát triển cao. Sang quý I/2011, các chỉ tiêu này giảm mạnh, hệ số nợ/vốn tài sản chỉ có 0,56 và hệ số nợ/vốn chi sử dụng giảm còn 1,52 lần,

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:

Do cơ cấu hoạt động Xanh là dịch vụ môi giới bất động sản nên khả năng quay vòng vốn chậm, tuy nhiên sang năm 2010, các dự án của Xanh đã hoàn thành, đưa vào sử dụng, Công ty thu hồi vốn vào các dự án, nên chỉ tiêu quay vòng vốn đã tăng nhanh (tăng 22 lần so với năm 2009 từ 0,06 lần lên 1,4 lần năm 2010). Do doanh thu trong kỳ tăng đáng kể (nguyên nhân chủ yếu là do các dự án bất động sản đã hoàn thiện và đưa vào phân phối) nên Hệ số doanh thu trên tổng tài sản tính đến ngày 31/12/2010 là 54,42% giai đoạn này doanh thu của công ty tăng đáng kể so với năm 2009.

Chỉ tiêu sinh lợi của công ty:

Các chỉ tiêu khả năng sinh lợi của công ty trong năm 2010 vượt so với năm 2009. Tuy nhiên tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu giảm năm 2010 từ 44,77% xuống 20,08% năm là do cuối năm 2010 Công ty đã tăng vốn từ 80 tỷ lên 160 tỷ. Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản tăng từ 8,92% lên 12,61% và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế/Vốn chi sử dụng bình quân tăng từ 35,58% lên trên 42,45%. Nguyên nhân chủ yếu do lợi nhuận sau thuế tăng 38 tỷ đồng vào năm 2009 lên hơn 77 tỷ đồng vào năm 2010 (gộp 2 lần), trong khi số quy mô tài sản và nguồn vốn chi sử dụng của Công ty tăng đáng kể năm nay. Sang quý I/2011 hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thu nhập vốn chỉ duy trì mức 20,76% so với mức 20,8% năm 2010, tuy nhiên hệ số lợi nhuận hoạt động kinh doanh/doanh thu thu nhập tăng từ 22,72% năm 2010 lên 29,89% trong quý I/2011.

Các chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ có cùng xu hướng biến động như của Công ty hợp nhất, có thể nói kết quả kinh doanh của Công ty mẹ có ảnh hưởng chủ yếu tới biến động của Báo cáo hợp nhất, nên các chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ và công ty hợp nhất luôn có cùng xu hướng.

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1. Hội đồng quản trị

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	Ông Lê Ngọc Trí Thìn	Chủ tịch	10/08/1976	024789689
2	Ông Trần Văn Ánh	Phó Chủ tịch	03/06/1958	273251120
3	Ông Nguyễn Khánh Hùng	Thành viên	27/8/1978	241113471
4	Ông Trần Khánh Quang	Thành viên	15/05/1974	022673874
5	Ông Trần Quý Chí Nhân	Thành viên	20/05/1961	024043428
6	Ông Nhâm Hà Hải	Thành viên	19/12/1977	011830054

12.1.1. Ông Lê Ngọc Trí Thìn

Họ và tên: Lê Ngọc Trí Thìn

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 10/08/1976

Nơi sinh: Thanh Hóa



CMND: 024789689, ngày cấp 27/09/2007, nơi cấp: CA .TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thanh Hóa

Địa chỉ thường trú: 140/60 Nguyễn Biên Phố, P17, Bình Thạnh, TP.HCM

Số Điện thoại: 08.6252.5252

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

+ Từ 1996-2000 Công ty TNHH nhà hàng khách sạn Hoa Anh Đào

+ Từ 2000-2003 Công ty cổ phần du lịch địa ốc Anh – Pháp – Nhật

+ Từ 2003 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các khác: Công ty CP T & PT Đất Xanh – Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thu Nguyễn Hùng – Chủ tịch hội đồng thành viên

Số Cổ phần nắm giữ (thời điểm 06/04/2010): 8.151.000 cổ phần, chiếm 50,9 % vốn điều lệ

+ Cổ đông sáng lập: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

+ Cổ nhân sáng lập: 8.151.000 cổ phần, chiếm 50,9 % vốn điều lệ

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quy định mâu thuẫn với Công ty: Không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty: 1- Mối quan hệ: Anh ruột, Họ tên: Nguyễn Trí Thuận nắm giữ: 623.640 CP, chiếm 3,9% vốn điều lệ

2- Mối quan hệ: Em ruột, Họ tên: Nguyễn Trí Tú nắm giữ: 446.480 CP, chiếm 2,79% vốn điều lệ

Những khoản nợ với Công ty: Không

Lợi ích liên quan với Công ty: Không

12.1.2. Ông Trần Văn Ánh – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên: Trần Văn Ánh

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 03/06/1958

Nơi sinh: Vũng Tàu



CMND: 273251120, ngày cấp 25/03/2004, nơi cấp: CA Bà Rịa-Vũng Tàu

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Bà Rịa Vũng Tàu

Địa chỉ thường trú: 124 Lê Lai, P.3, Vũng Tàu, Bà Rịa Vũng Tàu

Số điện thoại: 08 62525252

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình chuyên môn: Chuyên nghiệp

Quá trình công tác

+ T 1980 – 1981: Sở Xây dựng khu Vũng Tàu-Côn Đảo
Chức vụ: Trưởng ban quản lý

+ T 1981 – 1990: Sở Xây dựng khu Vũng Tàu-Côn Đảo
Chức vụ: Phó phòng kế toán tài chính

+ T 1990 - 1991: Liên hiệp Hợp tác xã khu Vũng Tàu – Côn Đảo
Chức vụ: Trưởng Ban Bảo vệ môi trường xã

+ T 1991 - 1993: Xí nghiệp Thương công xuất khẩu (thuộc Liên hiệp Hợp tác xã Tiềm công nghiệp khu Vũng Tàu – Côn Đảo)
Chức vụ: Giám đốc

+ T 1993 – 1997: Cty TNHH Nguyễn Huỳnh
Chức vụ: Giám đốc

+ T 1997 – 2003: Cty TM-SX Gia Phúc
Chức vụ: Giám đốc

+ T 2003 đến nay: Công ty Cổ phần DV và XD Đất Xanh
Các chức vụ công tác hiện nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty

Các chức vụ hiện đang nắm giữ khác: Không

Số vốn góp (thời điểm 25/01/2010): 50.000 cổ phần, chiếm 0,3 % vốn điều lệ

+ Cổ đông sáng lập: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

+ Cổ nhân sáng lập: 50.000 cổ phần, chiếm 0,3 % vốn điều lệ

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quy định về mâu thuẫn lợi ích Công ty: Không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phần Công ty: Không

Những khoản nợ vì Công ty: Không



Lịch liên quan với Công ty: Không

12.1.3. Ông Nguyễn Khánh Hoàng – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: Nguyễn Khánh Hoàng
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 27/8/1978
Nơi sinh: Quận Bình
CMND: 241113471, ngày cấp 19/8/2006, nơi cấp: Quận Cầu
Quê cũ: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Sơn Thới – L. Thới – Quận Bình
Địa chỉ thường trú: 666/20/15 Đường 3/2, phường 14, quận 10, TP.HCM
Số điện thoại: 0989212229
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình chuyên môn: Cử nhân luật

Quá trình công tác

+ Từ 2004 đến nay: Công ty CP DV và XD Đất Xanh
Các chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị
tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Đầu tư và
phát triển Đất Xanh Tây Bắc
Số CP nắm giữ (thời điểm 06/04/2011): 134.364 cổ phần, chiếm 0,84 % vốn
+ Cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn
+ Cổ nhân sở hữu: 134.364 cổ phần, chiếm 0,84 % vốn
Hành vi vi phạm pháp luật: Không
Quy định mâu thuẫn với Công ty: Không
Nhân thân liên quan có nắm giữ chức vụ của Công ty: Không
Nhân thân nắm giữ với Công ty: Không
Lịch liên quan với Công ty: Không

12.1.4. Ông Trần Khánh Quang – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: Trần Khánh Quang
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 15/05/1974
Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
CMND: 022673874, ngày cấp 11/11/2005, nơi cấp: CA TP.HCM



Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Hà Tây
Địa chỉ thường trú: 11/5 Nguyễn Huệ, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. HCM
Số điện thoại: 08.6252.5252
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

+ Từ 1997 – 2001: Ngân hàng Sài Gòn Thành Tín
 Phó trách Tín Dụng – Bộ phận số 1

+ Từ 2001 – 2007 Công ty TNHH Trần Khánh
 Chức vụ: Phó giám đốc

+ Từ 2007 đến nay: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh
 Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các khác:

1. Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh
2. Giám đốc – Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng

Số Cổ phần nắm giữ (theo Điều lệ 6/4/2011):

+ Cổ phần ưu đãi: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cổ phần thường: 161.775 cổ phần, chiếm 1,01% vốn điều lệ

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quy định mâu thuẫn lợi ích Công ty: Không

Những ngành liên quan có nắm giữ cổ phần của Công ty: Không

Những khoản nợ liên quan đến Công ty: Không

Lợi ích liên quan đến Công ty: Không

12.1.5. Ông Trần Quyết Chí – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: Trần Quyết Chí
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 20/05/1961
Nơi sinh: Hà Nội
CMND: 024043428, ngày cấp 20/9/2002, nơi cấp: CA TP.HCM
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh



Quê quán: Huyện Phú Xuyên, Hà Tây

Địa chỉ thường trú: 7B1 Phường Kh. C. Khoan, Phường K. Kao, Q1, TP. HCM

Số Điện thoại: 08 62525252

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Thủy Lợi

Quá trình công tác

Năm 1983-1985 Nhân viên Văn phòng NC nhiệm vụ – Văn phòng Khoa học Văn phòng Việt Nam

Năm 1986-1989 Văn phòng nghiên cứu kỹ thuật – Ủy Ban XDCB Nhà nước

1990-2009 Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Trang Long Bình

2003-2009 Chủ tịch Hội đồng quản trị – Công ty Cổ phần Hòa An

2009 – nay Thành viên HĐQT – Công ty CP DV & XD địa ốc Đất Xanh

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hòa An
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Trang Long Bình
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh

Số Cổ phần nắm giữ (thời điểm 06/04/2011): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn đầu tư

+ Cổ đông sáng lập: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn đầu tư

+ Cá nhân sáng lập: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn đầu tư

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quy định mâu thuẫn với Công ty: Không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không

Những khoản nợ liên quan với Công ty: Không

Lợi ích liên quan với Công ty: Không

12.1.6. Ông Nhâm Hà Hải

Họ và tên: Nhâm Hà Hải

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 19/12/1977

Nơi sinh: Th. Xã Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình

CMND: 011830054

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Ông Hoàng, Ông Hùng, Thái Bình

Địa chỉ thường trú: T. P. Th. Cty TVXD số 1, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà



Nội

Số liên lạc: 0904049397

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ tài chính

Quá trình công tác

+ Từ tháng 5/2000-6/2007 Chuyên viên Ngân hàng Nhà nước, công tác tại Phòng Kinh doanh ngoại hối, Sở Giao dịch Ngân hàng Nhà nước

+ Từ Tháng 6/2007 đến nay: Công ty quản lý quỹ đầu tư FPT (PTC Capital)

Các chức vụ công tác hiện nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty:

Các chức vụ hiện đang nắm giữ Công ty quản lý quỹ đầu tư FPT – Giám đốc

Công ty TNHH đầu tư FC – Tổng Giám đốc

Công ty cổ phần Trường Quốc tế Việt Úc – Thành viên hội đồng quản trị

Công ty cổ phần phần mềm FPT – Trưởng Ban kiểm soát

Số CP nắm giữ 0 cổ phần, chiếm 0% vốn đầu tư

+ Cổ điển sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn đầu tư

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn đầu tư

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quy định mâu thuẫn với Công ty: Không

Những nghĩa vụ liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn đầu tư

Những khoản nợ liên quan đến Công ty: Không

Lợi ích liên quan đến Công ty: Không

12.2. Thành viên Ban Tổng Giám đốc

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ngày sinh	CMND
1	Ông Lê Ngọc Trí Thìn	Tổng Giám đốc	10/08/1976	024789689
2	Ông Nguyễn Khánh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	27/8/1978	241113471
3	Ông Trần Khánh Quang	Phó Tổng Giám đốc	15/05/1974	022673874

12.2.1. Ông Lê Ngọc Trí Thìn – Tổng Giám đốc

Xem mục 12.1.1

12.2.2. Ông Nguyễn Khánh Hoàng – Phó Tổng Giám đốc

Xem mục 12.1.3

12.2.3. Ông Trần Khánh Quang – Phó Tổng Giám đốc

Xem mục 12.1.4



12.3. Ban Kiểm soát

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ngày sinh	CMND
1	Bà Trần Thị Thùy Trang	Trưởng Ban kiểm soát	25/08/1979	025373942
2	Bà Võ Thị Bông	Thành viên	19/07/1981	271535645
3	Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Thành viên	18/10/1979	250427465

12.3.1. Bà Trần Thị Thùy Trang – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên: Trần Thị Thùy Trang

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 25/08/1979

Nơi sinh: Vĩnh Long

CMND: 025373942, ngày cấp 07/12/2010, nơi cấp: CA. TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Phường Phú Hòa, Xã An Phước, Huyện Mang Thít, Tỉnh Vĩnh Long

Địa chỉ thường trú: 21 Lô C1, C/C 212 Nguyễn Trãi, P. NCT, Quận 1, TP. HCM

Số 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 CP Dệt May Sài Gòn

+ Từ 2005-2009: Công ty CP DV & XD Đầu Tư Xanh

+ Từ 2009 – 2010: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Đầu Tư Xanh

+ Từ 2010 nay: Cty TNHH XD- TM – DV HÀ THU NHÙNG

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các khác: Kế toán trưởng – Cty TNHH XD- TM – DV HÀ THU NHÙNG

Số vốn góp (thời điểm 06/04/2011): 9.222 cổ phần, chiếm 0,06 % vốn điều lệ

+ Cổ đông sáng lập: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

+ Cổ đông khác: 9.222 cổ phần, chiếm 0,06 % vốn điều lệ

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quy định nội quy nội bộ Công ty: Không

Những vướng mắc liên quan có nội dung gì: Không

Chi phí ước tính Công ty:

Những khoản nợ nội bộ Công ty: Không



Lịch liên quan với Công ty: Không

12.3.2. Bà Võ Thị Bảo Tuyên – Thành viên

Họ và tên: Võ Thị Bảo Tuyên

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 19/07/1981

Nơi sinh: Thành phố Sài Gòn

CMND: 271535645, ngày cấp 21/10/1998, nơi cấp: Thành phố Sài Gòn

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thành phố Sài Gòn

Địa chỉ thường trú: 100/499 Phạm Văn Thuận, P. Tân Mai, Biên Hòa, Thành phố Sài Gòn

Số điện thoại: 08 62525252

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế

Quá trình công tác

+ Từ 2004 – 2008: Công ty TNHH MTV thành viên Tín Nghĩa. Chức vụ: Kế toán

+ Từ 2008 đến nay: Công ty Cổ phần DV-XD Đầu Tư Xanh

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát

Chuyên viên xuất

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các công ty khác: Không

Số vốn góp (thời điểm 06/04/2011): 1.810 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ

+ Cổ phần ưu đãi: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cổ phần thường: 1.810 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quy định mâu thuẫn với Công ty: Không

Những nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ công ty: Không

Những khoản nợ với Công ty: Không

Lịch liên quan với Công ty: Không

12.3.3. Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm – Thành viên

Họ và tên: NGUYỄN QUỐC VY LIÊM

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 18/10/1979

Nơi sinh: Lâm Đồng

CMND: 250 427 465, ngày cấp: 21/07/2008, nơi cấp: Lâm Đồng



Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Thôn Thiên Hộ
Địa chỉ thường trú: 39/6 Nguyễn Thị Nghĩa, P.2, TP. Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
Số Điện thoại: 09 38 48 49 49
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Chuyên nghiệp

Quá trình công tác

+ Từ 2002 – 2003.: Công ty tư vấn kiến trúc A&P
+ Từ 03/2003 – 08/2006.: Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng
+ Từ 08/2006 - 2009: Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh
+ Từ 2010 - nay: Công ty cổ phần Đất Xanh Bình Định

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các khác: Tổng Giám đốc - CTCP Đất Xanh Bình Định

Số CP nắm giữ (theo số 06/04/2011): 10.750 cổ phần, chiếm 0,07 % vốn

+ *Chỉ định:* 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn

+ *Cá nhân:* 10.750 cổ phần, chiếm 0,07 % vốn

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quy định về mâu thuẫn lợi ích Công ty: Không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phần của Công ty: Mối quan hệ: Anh ruột, Họ tên: Nguyễn Quốc Văn
Luận danh: 18.453 CP, chiếm 0,12% vốn

Những khoản nợ tại Công ty: Không

Lợi ích liên quan tại Công ty: Không

12.4. Kế toán trưởng – Bà Thái Thị Thái

Họ và tên: Thái Thị Thái

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 25/09/1976

Nơi sinh: Tỉnh Châu Sơn, Tỉnh Nghệ An

CMND: 211967130, ngày cấp: 28/8/1998, nơi cấp: Nghệ An

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Tỉnh Châu Sơn, Tỉnh Nghệ An

Địa chỉ thường trú: 4.3 Lô A Đường 6D, Phường Bình, Quận 9, TP.HCM

Số Điện thoại: 0908458981

Trình độ văn hóa: 12/12



Trình chuyên môn:	C nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ T 2000 – 2002:	K toán Tổng hợp Công Ty Bê Tông MeKong
+ T 2002 – 2007:	K toán Trưởng Công Ty CP TPT Kinh Tế - Tp. HCM
+ T 2007 đến 2008:	Phó KTT Công Ty CP DV TH Sài Gòn (SAVICO)
+ T 2008 đến nay:	KTT Công Ty Cp DV & XD địa ốc Đất Xanh.
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:	K toán trưởng
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các khác:	Không
Số CP nắm giữ (thời điểm 06/04/2011):	9.660 cổ phần, chiếm 0,06 % vốn điều lệ
+ Cổ đông sáng lập:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
+ Cổ đông khác:	9.660 cổ phần, chiếm 0,06 % vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quy định mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những vướng mắc liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty:	Không
Những khoản nợ liên quan của Công ty:	Không
Lợi ích liên quan của Công ty:	Không

13. Tài sản

13.1. Tình hình nắm giữ tài sản của anh/hà/hội:

Tình hình tài sản của anh/hà/hội của báo cáo hợp nhất

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phong tủ văn phòng trụ sở	Thị trường, dòng tiền quản lý	TSC hình khác	Tổng cộng
<i>vt: triệu đồng</i>						
Nguyên giá						
Sở hữu	112	509	8.445	376	-	9.442
Mua trong năm	-	203	5.168	969	203	6.543
Tặng khác	-	-	-	-	19	19
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giá trị khác	(112)	-	-	(45)	-	(157)
Phân loại	-	(369)	-	369	-	-
Sở hữu	-	343	13.613	1.669	222	15.847



Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	6	160	1.294	101	-	1.561
Khấu hao trong năm	-	83	1.594	293	24	1.995
Tăng khác	-	-	-	-	1	1
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	(6)	-	-	(2)	-	(8)
Phân loại lại	-	(178)	-	179	-	-
Số dư cuối năm	-	65	2.888	571	25	3.549

Giá trị còn lại

Tính ngày đầu năm	105	406	7.151	218	-	7.881
Tính ngày cuối năm	-	278	10.725	1.098	197	12.298

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp phần tài chính năm 2010

Tình hình tài sản cố định hữu hình của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phong tài sản vật tư truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tăng cường
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	509	7.763	292	8.565
Mua trong năm	-	1050	153	1203
Thanh lý, nhượng bán	(140)	(973)	(336)	(1.449)
Phân loại lại	(369)	-	369	-
Số dư cuối năm	0	7.840	479	8.318
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	160	1.275	96	1.530
Khấu hao trong năm	59	1.120	81	1260
Thanh lý, nhượng bán	(40)	(308)	(140)	(488)
Giảm khác	-	-	(2)	(2)
Phân loại lại	(179)	-	179	-
Số dư cuối năm	0	2.087	214	2.300
Giá trị còn lại				
Tính ngày đầu năm	349	6.488	197	7034
Tính ngày cuối năm	-	5.753	265	6.018

Nguồn: Thuyết minh báo cáo tài chính công ty mẹ kiểm toán năm 2010



13.2. Các khoản tài chính dài hạn:

Các khoản tài chính dài hạn của Báo cáo hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
- Đầu tư vào các công ty con	-	-	-
- Đầu tư vào các công ty liên kết	-	24.557	24.215
- Các khoản tài chính dài hạn khác	51.447	69.931	76.451
- Dự phòng giảm giá tài chính dài hạn	-	-	-
Tổng cộng	51.447	94.488	100.666

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2009 và năm 2010
và Báo cáo tài chính hợp nhất ngày 31/03/2011

Các khoản tài chính dài hạn của Báo cáo Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
- Đầu tư vào các công ty con	85.920	99.680	103.474
- Đầu tư vào các công ty liên kết	-	24.500	24.500
- Các khoản tài chính dài hạn khác	14.551	32.308	38.829
- Dự phòng giảm giá tài chính dài hạn	(373)	(984)	(984)
Tổng cộng	100.098	155.504	165.819

Nguồn: BCTC kiểm toán công ty mẹ năm 2009 và năm 2010
và Báo cáo tài chính công ty mẹ ngày 31/03/2011

13.3. Liabilities:

Liabilities theo báo cáo hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2009	31/12/2010	31/03/2011
- Liabilities ngắn hạn	32.127	29.008	25.785
- Liabilities trung hạn	98	-	-
- Phân bổ liabilities trung hạn	(3.217)	(3.223)	(806)
Liabilities cuối kỳ	29.008	25.785	24.979

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2009 và năm 2010
và Báo cáo tài chính hợp nhất ngày 31/03/2011

14. Kế hoạch đầu tư và các tài sản năm 2011

14.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2011

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của Đất Xanh trong các ngành kinh doanh hiện tại, lợi thế cạnh tranh của công ty và tiềm năng phát triển thị trường các ngành mà công ty hiện đang kinh doanh và đầu tư, kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của công ty năm 2011 như sau:



vt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	TH N m 2010	K ho ch N m 2011	Thực tế tính N m 2012
1	Tổng tài sản	687.758	903.240	1.445.184
2	Vốn chủ sở hữu	243.598	499.079	559.079
3	Vốn đầu tư	160.000	320.000	320.000
4	Tổng Doanh thu thuần	374.255	400.000	640.000
5	Tỷ lệ tăng doanh thu	240%	7%	60%
6	Lợi nhuận trước thuế	110.192	106.670	170.670
7	Tỷ lệ tăng lợi nhuận trước thuế	133%	11%	60%
8	Thu nhập nộp doanh nghiệp	25%	25%	25%
10	Lợi nhuận sau thuế của Công ty	72.097	80.000	128.000
11	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế /Doanh thu thuần	89%	25%	20%
12	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu	59,59%	16%	18%
13	EPS (đồng)	6.611	4.000	4.000
14	Cổ tức (đồng/cp/năm)	4.500	Tỷ lệ 2.000	Tỷ lệ 2.000

Ghi chú: Kế hoạch kinh doanh, tài chính có thể sẽ thay đổi theo quy định của Hội đồng quản trị và điều kiện công tác trong thực tế.

14.2. Các chỉ tiêu kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2011 và năm 2012

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị công ty xây dựng trên cơ sở thận trọng, trong điều kiện thị trường không thuận lợi và các điều kiện công tác hàng năm năm 2011 thông qua vào ngày 16/04/2011. Trong đó, doanh thu và lợi nhuận kế hoạch phân phối các nguồn sau:

nv: triệu đồng

Chỉ tiêu	K ho ch 2011
Doanh thu	400.000
- Dịch vụ bất động sản	134.718
- Dự án Sunview 2	113.000
- Dự án Phú Gia Hưng	109.623
- Doanh thu hoạt động xuất nhập (mua bán các sản phẩm bất động sản)	42.659
Lợi nhuận gộp	157.953
- Dịch vụ bất động sản	47.466
- Dự án Sunview 2	68.800
- Dự án Phú Gia Hưng	28.890
- Doanh thu hoạt động xuất nhập	12.797



Các khoản chi phí hoạt động	51.286
Lợi nhuận trước thuế	106.667
Thu TNDN (25%)	26.667
Lợi nhuận sau thuế	80.000

Doanh thu, lợi nhuận và các tài sản năm 2012 của Công ty Xanh có tính tăng trưởng 60% so với năm 2011.

15. **Ánh giá các tác động của môi trường kinh tế và xã hội**

Vị góc là một thị trường cạnh tranh, Công ty Cổ phần Chứng khoán Stock Mart Việt Nam đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Xanh.

Trong những năm gần đây, môi trường kinh tế - xã hội Việt Nam nhìn chung vẫn tiếp tục tăng trưởng GDP trên mức 7%/năm. Việc thực thi Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ, Hiệp định AFTA và gia nhập WTO là những yếu tố thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển với tốc độ tăng trưởng cao. Có thể nói đây là những kỳ vọng tích cực đối với nền kinh tế và các hoạt động tài chính, nhưng trong nửa cuối năm 2010 và đầu năm 2011 mức độ tăng trưởng vẫn nhìn chung giảm sút, lãi suất cho vay tăng cao làm cho những ngành không những phát triển chung của xã hội nói chung của ngành bất động sản nói riêng. Thu nhập và khó khăn luôn đi song hành với nhau, khi các chính sách hiện nay của chính phủ có thể nhìn chung giảm sút, giảm lãi suất cho vay thì việc giảm bớt các ngành phát triển ngành bất động sản là một trong những ngành có tốc độ phát triển rất cao. Về phía công ty, chúng tôi nhận thấy DAT XANH đã mạnh dạn tiến hành đầu tư, xây dựng những dự án, đưa ra những dự báo về những sản phẩm phù hợp và tăng cường hoàn thiện các dịch vụ sản phẩm dịch vụ đáp ứng ngày càng cao nhu cầu của khách hàng cũng như nâng cao năng lực cạnh tranh trong quá trình phát triển kinh doanh.

Có thể thấy từ năm 2009 trở lại đây môi trường kinh tế và xã hội nhìn chung vẫn tiếp tục tăng trưởng chính cho công ty và hoạt động này có tốc độ tăng trưởng hàng năm khá cao. Trong năm 2010, một loạt các dự án bất động sản của DAT XANH tại các khu vực Quận Thủ Đức, Quận 12, Quận 9, Quận Trục, Bình Dương... đã hoàn thành và đưa vào sử dụng. Những dự án này đã góp phần hoàn thành kế hoạch lợi nhuận mà công ty đã đề ra. Kế hoạch chi trả các hàng năm công ty đưa ra nhằm mục đích giảm thiểu các chi phí cho các công trình xây dựng và tiêu thụ phát triển của công ty. Ngoài ra, công ty đang triển khai, xúc tiến tổ chức, hợp tác đầu tư hoàn thiện các thủ tục pháp lý thực hiện các dự án khác về quy mô lớn, mang lại lợi nhuận cho công ty trong thời gian từ 10 đến 15 năm tới.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, những kỳ vọng đánh giá trên đây dựa trên góc độ thị trường, trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành và công ty. Những đánh giá trên đây các tác động của môi trường kinh tế và xã hội của công ty có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

16. **Thông tin về những cam kết môi trường và xã hội của công ty**

Không có

17. **Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá trị của công ty**

Không có.



V. C PH N CHÀO BÁN

1. **Loại c ph n:** c phi u ph thông
2. **M nh giá:** 10.000 ng/c ph n
3. **T ng s c ph n đ ki n chào bán** : 16.000.000 c ph n

Trong ó:

§ Chào bán cho c ông hi n h u: 10.000.000 c ph n.

§ Chào bán cho các cán b nhân viên: 800.000 c ph n.

§ Chào bán cho nhà u t bên ngoài: 5.200.000 c ph n.

4. Giá đ ki n chào bán

§ Chào bán cho c ông hi n h u: 10.000 ng/c ph n.

§ Chào bán cho các cán b nhân viên: 10.000 ng/c ph n.

§ Chào bán cho nhà u t bên ngoài: không th p h n 15.000 ng/c ph n

5. Ph ng pháp tính giá

Giá chào bán c th c hi n theo Ph ng án phát hành theo Ngh quy t s 01/2011/NQ- H C c i h i ng c ông Công ty thông qua ngày 26/02/2011 nh sau:

§ Chào bán cho c ông hi n h u: 10.000 ng/c ph n (b ng m nh giá).

§ Chào bán cho cán b nhân viên: 10.000 ng/c ph n (b ng m nh giá).

§ Chào bán cho nhà u t bên ngoài: không th p h n 15.000 ng/c ph n.

Giá tr s sách c a m i c phi u c tính theo công th c sau:

$$\text{Giá tr s sách c a m t c phi u} = \frac{\text{Ngu n v n CSH}}{\text{S l ng c phi u có quy n bi u quy t ang l u hành}}$$

§ Theo Báo cáo tài chính h p nh t t i ngày 31/12/2010, giá tr s sách m t c phi u c a Công ty c tính nh sau:

- Ngu n v n : 243.597.970.129 ng

- S l ng c phi u ang l u hành : 16.000.000 c phi u

$$\text{Giá tr s sách c a m t c phi u} = \frac{243.597.970.129}{16.000.000} = 15.225 \text{ ng/c phi u}$$

Giá tr s sách c a Công ty t i ngày 31/12/2010 là: 15.225 ng/c phi u

§ Theo Báo cáo tài chính c a Công ty c ph n D ch v và Xây d ng a c t Xanh t i ngày 31/03/2011, giá tr s sách m t c phi u c a Công ty c tính nh sau:

- Ngu n v n : 277.471.780.282 ng

- S l ng c phi u ang l u hành : 16.000.000 c phi u

$$\text{Giá tr s sách c a m t c phi u} = \frac{277.471.780.282}{16.000.000} = 17.342 \text{ ng/c phi u}$$

Giá tr s sách c a Công ty m t i ngày 31/03/2011 là: 17.342 ng/c phi u

Ph ng án phát hành theo Ngh quy t s 01/2011/NQ- H C c i h i ng c ông Công ty thông qua ngày 26/02/2011, trong ó m c giá chào bán cho các i t ng c a ra c n c vào giá tr s sách c a c phi u ng th i c ng m b o t nh u ã khi chào bán cho các i t ng, ngoài ra m c giá u ã này c ng nh m m b o cho kh n ng thành công c a t chào bán.



6. Phương thức phân phối

§ Chào bán cho công hi nh u:

Theo Ngh quy t i h i ng c ông s 01/2011/NQ- H C c i h i ng c ông Công ty thông qua ngày 26/02/2011, chào bán 10.000.000 c ph n cho c ông hi nh u theo ph ng th c th c hi n quy n v i t l 16:10 (c ông s h u 16 c ph n s c quy n mua 10 c ph n m i). Theo ó, c ông hi nh u có tên trong danh sách t i ngày ng ký cu i cùng ch t danh sách c ông s c quy n mua thêm s l ng c ph n c xác nh theo công th c nh sau:

$$S \text{ c ph n c quy n mua thêm} = S \text{ c ph n t i ngày ch t danh sách} \times \frac{10}{16}$$

S l ng c ph n chào bán cho c ông hi nh u s c làm tròn xu ng n hàng n v , c ph n l phát sinh do làm tròn s do H i ng qu n tr quy t nh.

Ví d :

C ông A s h u 30 c phi u t i ngày ch t danh sách c ông. V i t l phân b quy n 16:10, c ông A c quy n mua thêm 18,75 c phi u m i. Theo nguyên t c tính toán trên, s l ng 0,75 c phi u l s do H i ng qu n tr quy t nh. Nh v y, c ông A s c quy n mua thêm 18 c phi u m i.

Ng i s h u quy n mua có th chuy n nh ng quy n mua thêm c ph n c a mình cho ng i khác theo giá tho thu n gi a hai bên. Quy n mua ch c chuy n nh ng m t l n (ng i nh n chuy n nh ng c ph n không c chuy n nh ng t i p cho ng i th ba).

S c ph n c ông không ng ký mua h t và s l ng c ph n l s do H i ng qu n tr quy t nh.

§ Chào bán cho các cán b nhân viên:

Theo Ngh quy t i h i ng c ông s 01/2011/NQ- H C c i h i ng c ông Công ty thông qua ngày 26/02/2011 và Ngh quy t H i ng qu n tr s 06/2011/NQ-H QT ngày 26/04/2011, chào bán 800.000 c ph n cho các cán b nhân viên. Danh sách cán b nhân viên c mua c ph n s do H i ng qu n tr quy t nh. Giá chào bán do H i ng qu n tr quy t nh nh ng không th p h n 10.000 ng/c phi u.

§ Chào bán cho nhà u t bên ngoài:

Theo Ngh quy t i h i ng c ông s 01/2011/NQ- H C c i h i ng c ông Công ty thông qua ngày 26/02/2011 và Ngh quy t H i ng qu n tr s 06/2011/NQ-H QT ngày 26/04/2011, chào bán 5.200.000 c ph n cho nhà u t bên ngoài. Giá chào bán do H i ng qu n tr quy t nh nh ng không th p h n 15.000 ng/c phi u.

7. Ph ng án x lý khi t phát hành không s ti n d ki n

t phát hành t ng v n i u l l n này, i t ng chào bán c a Công ty bao g m c ông hi nh u, các cán b nhân viên và nhà u t bên ngoài. Trong ph ng án chào bán, i h i ng c ông ã y quy n cho H i ng qu n tr Công ty quy t nh x lý s c phi u l và s c phi u không bán h t trong t chào bán. C n c vào yêu c u v n c ng nh tình hình th tr ng ch ng khoán H i ng qu n tr công ty s có nh ng quy t nh phù h p.



Tuy nhiên, trong trường hợp tiếp chào bán không huy động số vốn cần thiết, Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng có mối quan hệ truyền thống với Công ty như Ngân hàng Vietinbank – CN8, Ngân hàng MHB – CN Gia Định và các tổ chức tín dụng khác trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh để huy động cho các dự án triển khai ứng tiền. Cũng vậy, trong trường hợp Công ty cần huy động vốn bổ sung vì các phát hành Cổ phiếu cho công bố thông tin phát hành bổ sung số vốn như sử dụng, Công ty sẽ bổ sung nguồn vốn cần thiết từ nguồn vốn vay ngân hàng. Hiện nay, theo Công văn số 1196/CV-NHN-G -KD ngày 21/07/2011, Ngân hàng phát triển nhà ở Ngân hàng Sông Cửu Long – Chi nhánh Gia Định đã cam kết tài trợ tín dụng cho dự án Khu Dân cư – Dịch vụ Giảng Định (Khu A).

8. Thời gian thực hiện và hồ sơ phân phối

Thời gian phân phối dự kiến: 90 ngày kể từ ngày nhận được Giấy chấp thuận của Ủy ban chứng khoán do UBCKNN cấp.

§ Công bố báo chí: Trong thời hạn 07 ngày làm việc sau ngày nhận được giấy phép phát hành, tổ chức phát hành sẽ công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán; đồng thời công bố ngày chốt danh sách công bố, ngày giao dịch không hưởng quyền và ngày thực hiện quyền.

§ Xác định danh sách số hộ cử cùng: Công ty phối hợp với TTLK lập danh sách số hộ cử cùng. Dự kiến thời gian xong trong vòng tối đa 05 ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin.

§ Phân bổ và thông báo quy định mua: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được danh sách cử cùng, tổ chức phát hành và TTLK phân bổ và thông báo quy định ưu tiên mua trước các phần còn lại.

§ Ngày ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần: Trên cơ sở danh sách phân bổ quy định ưu tiên mua trước các phần, các công đồng ký và nộp tiền tối thiểu để thực hiện (đối với cổ phiếu chưa lưu ký) hoặc các thành viên lưu ký niêm yết công bố tài khoản giao dịch chứng khoán. Thời gian ký thực hiện quyền mua và nộp tiền mua cổ phần trong vòng 20 ngày kể từ ngày nhận được Danh sách phân bổ quy định ưu tiên mua trước các phần. Sau thời hạn quy định, các quy định ưu tiên mua chưa được ký thực hiện sẽ tự động hủy bỏ.

§ Chuyển nhượng quy định mua cổ phần: Quy định mua cổ phần thực hiện chuyển nhượng trong vòng 15 ngày kể từ ngày phân bổ và thông báo quy định mua. Các công đồng thực hiện việc chuyển nhượng quy định mua cổ phần tối thiểu để thực hiện (đối với cổ phiếu chưa lưu ký) hoặc các thành viên lưu ký niêm yết công bố tài khoản giao dịch chứng khoán.

§ Trường hợp thực hiện quy định:

Trong vòng 04 ngày làm việc sau ngày hết hạn ký thực hiện quyền mua. TTLK gửi báo cáo thực hiện quyền mua cho tổ chức phát hành.

§ Phân phối cho các cán bộ nhân viên, các nhà đầu tư bên ngoài và quy định xử lý số phần không bán hết:

Việc phân phối cho các cán bộ nhân viên, các nhà đầu tư bên ngoài thực hiện song song với việc phân phối cho các công đồng hiện hữu theo danh sách các cán bộ công nhân viên của công ty do Hội đồng quản trị phê duyệt.

Quy định xử lý số phần không bán hết cho các công đồng hiện hữu, các nhà đầu tư bên ngoài và cán bộ nhân viên thực hiện sau có kết quả đăng ký và nộp tiền mua của các nhà đầu tư theo thời hạn quy định và đã công bố thông tin.



§ Báo cáo kết quả phát hành:

Trong vòng 10 ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, tổ chức phát hành sẽ lập báo cáo phát hành gửi UBCKNN.

§ Trao trả giấy chấp nhận mua cổ phiếu:

Trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời gian phân phối, tổ chức phát hành hoàn tất thủ tục trao trả Giấy chấp nhận mua cổ phiếu cho các công đồng.

§ Kế hoạch phân phối cổ phiếu cho công đồng như sau:

Ngày nhận giấy phép là ngày D

Stt	Nội dung Công việc	Thời gian
1	Nhận giấy phép phát hành cổ phiếu ra công chúng	D
2	Công bố thông tin về đợt phát hành	D + 7
3	Chốt ngày đăng ký cuối cùng chào bán cổ phiếu	D+10
4	Phân bổ và thông báo quy định mua cổ phiếu cho các công đồng	Ngày D+20
5	Chuyển nhượng quy định mua cổ phiếu của công đồng	Từ ngày D+21 đến D+38
5	Công đồng đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	Từ ngày D+21 đến D+41
6	Thông báo kết quả phân bổ cổ phiếu cho công đồng	D+41 đến D+44
7	X lý số cổ phiếu không bán hết	Từ D+45 đến D+50
8	Báo cáo kết quả chào bán	D+50 đến D+59
9	Chuyển giao giấy chấp nhận mua cổ phiếu	D+50 đến D+60

Lịch trình phân phối cổ phiếu sẽ công bố chính thức khi công ty nhận được Giấy chấp nhận mua cổ phiếu chào bán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

9. Giới hạn vốn miễn trừ đối với công đồng

§ Theo quy định số 88/2009/QĐ-TTg ngày 18/06/2009 về việc ban hành Quy định góp vốn, mua cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài trong các doanh nghiệp Việt Nam và Quy định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 về việc tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, mức góp vốn của các nhà đầu tư nước ngoài các doanh nghiệp Việt Nam là công ty i chúng tôi là 49% vốn i ul của công ty i chúng tôi.

§ i ul Tổ chức và hoạt động của Công ty không quy định giới hạn vốn miễn trừ đối với công đồng.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

§ Căn cứ Nghị quyết i hi nghị công đồng số 02/2011/NQ-HC ngày 16/04/2011 về cổ phiếu phát hành cho các công đồng i ul do chuyển nhượng;

§ Căn cứ Nghị quyết i hi nghị công đồng số 02/2011/NQ-HC ngày 16/04/2011 về cổ phiếu phát hành cho cán bộ công nhân viên bán chuyển nhượng như sau: 20% hạn chế 6 tháng kể từ ngày phát hành, 30% hạn chế trong 12 tháng kể từ ngày phát hành, 50% hạn chế 36 tháng kể từ ngày phát hành. Trong trường hợp cán bộ công nhân viên nghỉ việc trước thời hạn quy định thì số cổ phiếu còn bán hạn chế sẽ không bị thu hồi i, tuy nhiên thời hạn hạn chế chuyển nhượng của số cổ phiếu ó sẽ bị ngừng ôi ngừng: 20% hạn chế 12



tháng kể từ ngày phát hành, 30% h n ch trong 24 tháng kể từ ngày phát hành, 50% h n ch 72 tháng kể từ ngày phát hành

- § C n c Ngh quy t i h i ng c ông s 02/2011/NQ- H C ngày 16/04/2011 và Ngh quy t H i ng qu n tr s 06/2011/NQ-H QT ngày 26/04/2011, i v i 5.200.000 c phí u phát hành cho c ông bên ngoài s thu c di n b h n ch chuy n nh ng 12 tháng kể từ ngày phát hành theo quy nh c a pháp lu t.
- § C n c Ngh quy t i h i ng c ông s 02/2011/NQ- H C ngày 16/04/2011 c phí u cán b công nhân viên và các nhà u t bên ngoài t ch i mua, giao cho H i ng qu n tr quy t nh phân ph i cho các i t ng khác và s c phí u này không b h n ch chuy n nh ng.
- § C n c Ngh quy t H i ng qu n tr s ... /2011/NQ-H QT ngày c phí u l phát sinh do làm tròn, c phí u không chào bán h t c a t chào bán c phí u ra công chúng t ng v n i u l lên 320 t ng theo Ngh quy t i h i ng c ông th ng niên n m 2011 ngày 16/04/2011 c bán cho các nhà u t khác trên c s các i u ki n có liên quan không thu n l i h n so v i chào bán cho các c ông hi n h u theo quy nh c a pháp lu t và i u l công ty.

11. Các lo i thu có liên quan

✓ i v i t ch c chào bán

Trong ho t ng, công ty c n ph i th c hi n các ngh a v tài chính v i nhà n c nh thu thu nh p doanh nghi p, thu giá tr gia t ng, thu tài nguyên, thu tr c b ... ph thu c vào các m t hàng kinh doanh và u t c a công ty và chính sách c a nhà n c trong t ng th i k . C th m t s lo i thu nh sau:

- § Thu thu nh p doanh nghi p: Thu su t thu thu nh p doanh nghi p áp đ ng i v i các ho t ng kinh doanh c a công ty là 25%.
- § Thu giá tr gia t ng: Các m c thu su t công ty ph i tuân th theo quy nh c a pháp lu t hi n hành. Theo Thông t s 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 c a B Tài chính v thu giá tr gia t ng (GTGT) có h ng d n:
 - Ù Chuy n quy n s đ ng t là i t ng không thu c di n ch u thu GTGT.
 - Ù M c thu su t GTGT 10% i v i hàng hóa, d ch v : “Nhà, c s h t ng do các c s c Nhà n c giao t, cho thuê u t xây đ ng nhà, c s h t ng bán ho c chuy n nh ng”.
 - Ù i v i ho t ng kinh doanh b t ng s n, giá tính thu GTGT i v i nhà, h t ng g n v i t c tr giá t theo giá do y ban Nhân dân các t nh, thành ph tr c thu c trung ng quy nh t i th i i m bán b t ng s n.
- § Thu khác theo quy nh pháp lu t:
 - Ù Thu môn bài
 - Ù Thu t
 - Ù Thu tài nguyên

✓ i v i nhà u t ch ng khoán

Theo Ngh nh 100/2008/N -CP ngày 08/09/2008 quy nh chi ti t m t s i u c a Lu t thu Thu nh p cá nhân và thông t s 84/2008/TT-BTC ngày 30/09/2008 c a B Tài chính h ng đ n thu thi hành m t s i u c a Lu t Thu thu nh p cá nhân và h ng đ n thi hành Ngh nh s 100/2008/N -CP ngày 08/9/2008; thông t s 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 do B Tài



chính ban hành hướng dẫn bổ sung thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số nội dung của Luật thu thuế nhập khẩu cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 8/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung của Luật thuế Thu nhập cá nhân:

§ Thuế tính thuế chuyển nhượng công khoán: Thuế tính thuế chuyển nhượng công khoán, bao gồm chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu xác nhận bán công khoán trừ (-) giá mua, các chi phí liên quan nội dung chuyển nhượng.

Ù Giá bán công khoán xác định như sau:

- + Giá bán công khoán niêm yết là giá chuyển nhượng thực tế tại Sở Giao dịch công khoán, Trung tâm Giao dịch công khoán;
- + Giá bán công khoán của công ty niêm yết chứng khoán niêm yết, đã thực hiện ký giao dịch tại Trung tâm Giao dịch công khoán là giá chuyển nhượng thực tế tại Trung tâm Giao dịch công khoán;
- + Giá bán công khoán của các nội dung không thuộc hai trường hợp nêu trên là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hoặc giá theo sổ sách kế toán của nội dung công khoán chuyển nhượng tại thời điểm bán.

Ù Giá mua xác định như sau:

- + Giá mua của công khoán niêm yết là giá thực mua tại Sở Giao dịch công khoán, Trung tâm Giao dịch công khoán;
- + Giá mua công khoán của Công ty niêm yết chứng khoán niêm yết, đã thực hiện ký giao dịch tại Trung tâm Giao dịch công khoán là giá thực mua tại Trung tâm Giao dịch công khoán;
- + Giá mua công khoán của các nội dung không thuộc hai trường hợp nêu trên là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hoặc giá theo sổ sách kế toán của nội dung công khoán chuyển nhượng tại thời điểm mua.

Ù Chi phí liên quan nội dung chuyển nhượng công khoán là các khoản chi phí thực tế phát sinh có hợp đồng, hóa đơn hợp pháp, bao gồm:

- + Phí nhận chuyển nhượng và phí chuyển nhượng công khoán;
- + Phí lưu ký công khoán;
- + Chi phí thuế công khoán;
- + Các khoản chi phí khác.

§ Thuế suất

Ù Thuế suất nội dung thu nhập từ chuyển nhượng công khoán là 20% trên thu nhập tính thuế nội dung chấp dụng nội dung thực hiện nộp thuế đã thực hiện ứng quy định của pháp luật về kế toán, hóa đơn, chứng từ, xác định thu nhập tính thuế quy định và ký thực hiện nội dung quan Thuế tháng 12 của năm trước.

Ù Nội dung các trường hợp khác ngoài trường hợp nêu trên, áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng công khoán tính nội dung.

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nội dung mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thuế chốt chào bán số cổ phiếu chuyển vào tài khoản phong tỏa do công ty mở tại ngân hàng như sau:

§ Chi tài khoản : Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng xanh



§ Số tài khoản : 140 21304491 019

§ Tên Ngân hàng : Ngân hàng Techcombank Branching

§ Địa chỉ ngân hàng : 67-69 Branching, P.15, Q. Bình Thạnh, TP.HCM

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Tổng số tiền thu được từ chào bán lần này dự kiến là 186.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tám mươi sáu tỷ đồng) - để sử dụng cho dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Định (khu A) tại xã Giang Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Nghệ An do Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Long Định làm chủ đầu tư theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2011/NQ-HĐQT ngày 16/04/2011.

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Long Định có vốn điều lệ 50.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng), được thành lập theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đầu tư Xanh và Công ty TNHH Phú An với các chủ góp: Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đầu tư Xanh nắm giữ 49% vốn điều lệ, Công ty TNHH Phú An nắm giữ 50,8% vốn điều lệ và một cá nhân khác là ông Bùi Văn Tuấn nắm giữ 0,2% vốn điều lệ. Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Long Định được thành lập theo hình thức công ty cổ phần, do đó lợi nhuận của công ty sẽ được chia theo tỷ lệ vốn góp, trong đó Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đầu tư Xanh chiếm 49% vốn điều lệ.

Theo đó, nhiệm vụ của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Long Định là thực hiện đầu tư và phát triển dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Định (khu A) tại xã Giang Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Nghệ An, ngoài vốn điều lệ đã góp và vốn huy động của khách hàng thì trong quá trình phát triển dự án, phần vốn phát sinh còn thừa của các công trình là Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Đầu tư Xanh và Công ty TNHH Phú An cho vay theo tỷ lệ vốn góp.

Vì sử dụng vay của các công trình phát triển dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Định (khu A) tại xã Giang Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Nghệ An đã được Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đầu tư Xanh số 190/2011/HĐQT thực hiện giải quyết của Dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Định (khu A) tại xã Giang Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Nghệ An.

2. Phỏng án đầu tư Dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Định (khu A) tại xã Giang Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Nghệ An

Phỏng án đầu tư Dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Định (khu A) tại xã Giang Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Nghệ An do Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Long Định lập đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua như sau:

2.1. Mục tiêu dự án

- Xây dựng cơ sở hạ tầng khu nhà ở dân cư với hình thức kết cấu bê tông cốt thép, mặt bằng phù hợp quy hoạch phát triển đô thị trung và lâu dài.
- Tăng hiệu quả sử dụng đất, tài sản nhà ở.

2.2. Thông tin chung về Dự án

- Tên dự án: **Dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Định (khu A)**
- Địa điểm: Xã Giang Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Nghệ An
- Chủ đầu tư



- Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Bắc
- Địa chỉ: 104/4, Phố Hòa Bình, Xã Long Định, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai
- Dự án là mặt “Khu Dân cư - Dịch vụ Giảng Định (Khu A)” với quy mô diện tích 1,170,908 m², quy mô dân số khoảng 12,000 người
- Dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giảng Định (Khu A) theo phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 số 2323/Q - UBND do UBND Huyện Trảng Bom phê duyệt ngày 29 tháng 09 năm 2010. Các nghiên cứu thực tế bao gồm các thành phần chính như sau:

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	HÀNH MỤC	KDCDV GIẢNG ĐỊNH	
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
A	TỔNG DỊCH VỤ Ô TH	9,89	8,45
	Trang PTCS	1,52	
	Mu giáo	2,02	
	Y tế	1,47	
	Chợ - TMDV	3,23	
	Công trình công nghệ	0,59	
	CT quản lý thu thuế	1,06	
B	T	56,55	48,3
	Nhà liên kết	27,21	
	Bỉm đất	24,40	
	Đất chung cư	4,94	
C	T CÂY XANH - TĐTT	15,22	13
	Công viên văn hóa - TĐTT	3,32	
	Cây xanh	11,90	
D	T GIAO THÔNG NỘI B	29,24	24,97
E	T KHÁC	6,19	5,29
	Giao thông nội bộ	3,46	
	Cây xanh cách ly	2,73	
F	TỔNG CỘNG	117,09	100

(Nguồn: Thuyết minh dự án Khu dân cư - Dịch vụ Giảng Định (Khu A))

2.3. Các công tác xây dựng dự án

2.3.1. Công tác pháp lý

- Công văn số 6052/UBND-CNN ngày 30/7/2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thẩm tra thủ tục thi đấu cho Công ty TNHH Phú An lập thực tế Khu dân cư - dịch vụ Giảng Định (khu A) tại xã Giảng Định, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.



- Quy định số 1942/Q-UBND ngày 26/7/2010 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duy trì nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư – dịch vụ Giảng Định (khu A) tại xã Giảng Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Quy định số 2049/Q-UBND ngày 06/08/2010 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duy trì quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư – dịch vụ Giảng Định (khu A) tại xã Giảng Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Quy định số 2323/Q-UBND ngày 29/09/2011 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư – dịch vụ Giảng Định (Khu A) tại xã Giảng Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Hợp đồng hợp tác Hợp tác Đầu tư – Kinh doanh số 0103/H-HTT giữa Công ty TNHH Phú An và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ký ngày 27/06/2010;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Địa ốc Long Định phê duyệt phương án đầu tư Dự án Khu dân cư – dịch vụ Giảng Định (Khu A) tại xã Giảng Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Quy định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư – dịch vụ Giảng Định (Khu A) tại xã Giảng Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Long Định;

2.3.2. Các yếu tố kinh tế xã hội

Phù hợp với chính sách phát triển của nhà nước và xu hướng phát triển trong tương lai:

- Xây dựng Dự án Khu dân cư – dịch vụ Giảng Định (khu A) và các công trình công cộng (giao thông, trường mầm non, bệnh viện,…) đáp ứng nhu cầu của người lao động trong khu vực
- Quy hoạch của Dự án Khu dân cư – dịch vụ Giảng Định (khu A) phù hợp với quy hoạch của Chính phủ, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai, ... phù hợp với phương hướng, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội trong tương lai của tỉnh.
- Tạo liên kết hài hòa với các dự án trong khu vực, tạo nên môi trường kiến trúc đẹp, thẩm mỹ cao, góp phần phát triển đô thị của tỉnh.

2.4. Tiềm năng xây dựng

2.4.1. Thế mạnh chính

- Phương thức đầu tư
 - Căn cứ Nghị định 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình
 - Công tác thi công chi tiết được phân định rõ ràng theo quy định theo từng giai đoạn, kiến trúc, thi công, kiến trúc chi tiết, các hạng mục kết cấu, nội thất, phòng cháy chữa cháy.
 - Theo từng giai đoạn song hành giữa thi công và phê duyệt phương án kỹ thuật thi công công trình, tiết kiệm thời gian, mở bán nhanh chóng, đem lại hiệu quả kinh tế cao.
 - Nguồn vốn thế chấp là vốn có sẵn của chủ đầu tư, vốn vay và vốn huy động.

2.4.2. Thế mạnh thi công

Công ty thế mạnh về chào thầu các công trình và chủ đầu tư. Năng lực nhà thầu phụ bổ sung theo yêu cầu của công trình. Sử dụng máy móc và nhân lực tay nghề thi công các công trình nhằm mở rộng thị trường các công trình và các công trình.



2.4.3. Tiến độ thi công

Dự án sẽ được chia thành 03 giai đoạn, và bắt đầu triển khai ngay sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, thi công san lấp; xây dựng hạ tầng giao thông; công viên cây xanh, mặt nước; xây dựng hạ tầng cấp thoát nước, điện, viễn thông; hạ tầng xử lý rác thải và hạ tầng chiếu sáng.

Giai đoạn 1: Từ năm 2010 đến năm 2012

Giai đoạn 2: Từ năm 2012 đến năm 2015

Giai đoạn 3: Từ năm 2015 đến năm 2020

2.5. Hình thức và mô hình tài chính

2.5.1. Tổng vốn đầu tư

a) Các số xác nhận

- Căn cứ Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 08/08/2010 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.
- Căn cứ Nghị định 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ quy định chi phí đầu tư xây dựng công trình.
- Căn cứ Nghị định 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về QLCL công trình
- Căn cứ thông tư 03/2005/TT-BXD ngày 04/3/2005 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn chi phí chi nhả toán công trình xây dựng công bố.
- Căn cứ thông tư 33/2009/TT-BXD ngày 30/09/2009 của Bộ XD và ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Căn cứ quy định 957/QĐ-BXD ngày 29/09/2009 về việc công bố danh mục chi phí quản lý dự án và tài trợ đầu tư xây dựng công trình.
- Căn cứ Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 29/09/2011 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư - dịch vụ Giang Định (Khu A) tại xã Giang Định, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Các số liệu, tài liệu khác có liên quan.

b) Tổng mức đầu tư

chủ nhiệm làm cơ sở cho việc triển khai dự án, Công ty cổ phần địa ốc Long An sẽ triển khai thi công các hạng mục công tác thu xếp vai trò chủ đầu tư cấp vốn và tổng mức đầu tư dự kiến như sau:

vt: triệu đồng

STT	Hạng mục	Giai đoạn 01 (2010 – 2012)	Giai đoạn 02 (2012 – 2015)	Giai đoạn 03 (2015 – 2020)	Thành tích
I	Chi phí đất	330.158			330.158
II	Chi phí xây lắp	153.127	180.283	789.104	1.122.514
III	Chi phí kinh phí thi công	27.122	4.096	31.742	62.961
IV	Dự phòng phí	18.025	18.438	82.085	118.547
TỔNG CỘNG		528.431	202.817	902.931	1.634.180



(Nguôn: Thuyết minh dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Định (Khu A))

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư ký kết giữa Công ty TNHH Phú An và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Xanh, nguồn vốn đầu tư xây dựng dự án chủ yếu được huy động từ các nguồn sau đây, từ các nhà đầu tư, các khách hàng và vay từ ngân hàng thương mại. Các chi tiết như sau:

vt: Triệu đồng

STT	Hạng mục	G 1	T 1 (%)	G 2	T 1 (%)	G 3	T 1 (%)
1	Vốn chủ sở hữu	50.000	10%				
2	Vốn vay	387.000	73%				
3	Vốn huy động	91.431	17%	202.817	100%	902.931	100%
	Tổng	528.431	100%	202.817	100%	902.931	100%

(Nguôn: Thuyết minh dự án Khu dân cư – dịch vụ Giang Định (Khu A))

Nhu cầu vốn thực hiện giai đoạn I của dự án là 528.431 triệu đồng, trong đó vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Long Định là 50 triệu đồng. Vốn vay là 387 triệu đồng. Theo đó, vốn vay này sẽ được vay từ Công ty TNHH Phú An và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Xanh theo tỷ lệ và số liệu như sau:

- + Công ty TNHH Phú An: 51%, tổng số tiền 197 triệu đồng (Bên cạnh: Một trăm chín mươi bảy triệu đồng).
- + Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Xanh: 49%, tổng số tiền 190 triệu đồng (Bên cạnh: Một trăm chín mươi triệu đồng).
- + Vốn huy động từ các bán hàng kho số 91,431 triệu đồng (Bên cạnh: Chín mươi mốt triệu đồng, bốn trăm ba mươi mốt triệu đồng).

2.5.2. Các chỉ tiêu ảnh hưởng tài chính

Các chi phí vào nội dung thông tin đã nêu trên mức III cho thấy rằng dự án Khu Dân cư – Dịch vụ Giang Định (khu A) có thích hợp với việc tăng khách hàng có thu nhập trung bình, do đó Bên cạnh thu nhập và diện tích đất này chi phí trung bình so sánh các dự án có chi phí khách hàng thu nhập trung bình khác.

Chi tiết giá thành sản phẩm và chi phí sản phẩm nhà liên kết và biệt thự như sau:

STT	Các loại chi phí	Chi phí (đồng)	DT thực phẩm (m ²)	Giá thành (đồng)
1	Chi phí đất	284.666.568.232	511.187	556.873
2	Chi phí hạ tầng	387.470.646.219	511.187	562.359
3	Chi phí kiến trúc bản	26.916.893.430	511.187	52.656
4	Chi phí địa phương	31.438.753.965	511.187	61.501
5	Chi phí hoạt động	81.289.836.121	511.187	159.022
6	Lãi vay	80.288.871.995	511.187	157.064
	Tổng	792.071.569.962		1.549.475



(Nguồn: Thuyết minh dự án Khu dân cư – dịch vụ Giảng i n (Khu A))

Chi tiết giá thành sản phẩm và trung tâm thương mại như sau:

VT: nghìn

STT	Các loại CP	Chung cư	TTTT
1	Chi phí đất	76.528.557.691	50.048.034.287
2	Chi phí xây dựng	477.094.582.421	312.009.617.579
3	Chi phí kiến trúc nội thất	19.191.501.586	12.550.830.152
4	Chi phí phòng	49.628.608.401	32.456.044.773
5	CP hoạt động	55.008.625.460	35.974.460.465
6	Tổng	677.451.875.559	443.038.987.255
7	Diện tích thương phẩm	79.024	60.563
8	Giá thành	8.572.736	7.315.401

(Nguồn: Thuyết minh dự án Khu dân cư – dịch vụ Giảng i n (Khu A))

- Giá bán bình quân: Giá bán căn vào thương mại sản phẩm:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Đơn giá
1	Giá nhà LK có sẵn	/m ²	2.950.000
2	Giá BT song lập	/m ²	2.900.000
3	Giá BT nội lập	/m ²	2.800.000
4	Giá BT cao cấp (Hoàng Gia)	/m ²	3.900.000
5	Giá chung cư	/m ²	9.500.000
6	Giá - TTTM	/m ²	11.400.000

(Nguồn: Thuyết minh dự án Khu dân cư – dịch vụ Giảng i n (Khu A))

- Tổng doanh thu dự kiến: **2.984.695** triệu đồng
- Tổng chi phí dự kiến: **1.912.562** triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: **960.102** triệu đồng
- Thu TNDN dự kiến nộp ngân sách: **240.025** triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: **720.076** triệu đồng
- NPV: **286.514** triệu đồng
- IRR: **140 %**

VII. KHÓA CHẾ DỰ ÁN TIẾN THỰC CÔNG TÁC CHÀO BÁN

Căn cứ quy định của Hội đồng thành viên số 5B/Q -H/TV ngày 04/10/2010 của Công ty cổ phần địa ốc Long An và việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu dân cư – Dịch vụ Giảng i n (Khu A), theo đó, dự án sẽ được chia làm 03 giai đoạn.

- Giai đoạn 1: từ năm 2010 – 2012
- Giai đoạn 2: từ năm 2012 – 2015



- Giai đoạn 3: từ năm 2015 - 2020

Tổng vốn đầu tư dự án: **1.634.180 triệu đồng**

Vốn đầu tư giai đoạn 1 từ năm 2010 – 2012 có số vốn đầu tư: **528.431 triệu đồng**

Trong đó:

 - Vốn đầu tư bằng vốn chủ sở hữu: **50.000 triệu đồng** chiếm 10%

 - Vốn đầu tư bằng nợ vay: **387.000 triệu đồng** chiếm 73%

 - Nguồn vốn huy động của khách hàng, nhà cung cấp: **91.431 triệu đồng** chiếm 17%

§ Căn cứ theo Nghị quyết số 5B/QH-TW ngày 04/10/2010 nguồn vốn vay 387.000 triệu đồng của Công ty TNHH An Phú là 197.000 triệu đồng và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Xanh là 190.000 triệu đồng.

§ Căn cứ Nghị quyết Hội đồng thành viên năm 2011 số 02/2011/NQ-HĐT ngày 16/04/2011 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 16A/2010/NQ-HĐQT ngày 08/10/2010 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Xanh cho Công ty Cổ phần Địa ốc Long An vay 190 tỷ từ các nguồn sau:

- Tổng số tiền thu được trong đợt phát hành trái phiếu: 186.000.000.000 đồng (Một trăm tám mươi sáu tỷ đồng)

- Tổng vốn góp của Công ty: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng)

Vốn thu được từ phát hành trái phiếu phân bổ dự kiến như sau:

Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Long An số 02/2011/NQ-HĐQT ngày 22/06/2011 thông qua kế hoạch huy động vốn triển khai dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giảng An (Khu A) như sau:

§ Tổng chi phí của dự án

(Đơn vị: Triệu đồng)

STT	Hạng mục	Giai đoạn 01 (2010 – 2012)	Giai đoạn 02 (2012 – 2015)	Giai đoạn 03 (2015 – 2020)	Thành tích
I	Chi phí đất đai	330.158			330.158
II	Chi phí xây lắp	153.127	180.283	789.104	1.122.514
III	Chi phí kinh nghiệm thi công	27.122	4.096	31.742	62.961
IV	Chi phí phòng phí	18.025	18.438	82.085	118.547
TỔNG CỘNG		528.431	202.817	902.931	1.634.180

§ Các nguồn vốn thực hiện Dự án Khu dân cư Dịch vụ Giảng An (Khu A)

(Đơn vị: Triệu đồng)

STT	Hạng mục	G 1	T 1	G 2	T 1	G 3	T 1
1	Vốn chủ sở hữu	50.000	10%				
2	Vốn vay	387.000	73%				
	- Vay Cty TNHH Phú An	197.000	37%				
	- Vay Cty CP DV và XD Địa ốc Xanh	190.000	36%				



3	Vốn huy động	91.431	17%	202.817	100%	902.931	100%
Tổng		528.431	100%	202.817	100%	902.931	100%

§ **Kho chi phí ngân Giai đoạn 1, Dự án Khu dân cư Dịch vụ Giảng In (Khu A)**

(vt: Triệu đồng)

STT	H NG M C U T	NGÂN SÁCH	N m 2010	N m 2011	N m 2012
I	Chi phí t	330.158	143.593	186.565	-
II	Chi phí xây l p	153.127	7.220	94.235	51.671
III	Chi phí ki n thi t c bàn	27.122	634	22.401	4.087
VI	D phòng phí	18.025	-	9.299	8.726
@	T ng chi phí u t xây d ng	528.431	151.447	312.500	64.484

§ **Kho chi huy động vốn u t cho Giai đoạn 1, Dự án Khu dân cư - Dịch vụ Giảng In (Khu A)**

(vt: Triệu đồng)

STT	H NG M C U T	NGÂN SÁCH G 1	N m 2010 (*)	N m 2011	N m 2012
1	V n t có	50.000	45.849	4.151	
2	Vay Cty CP DV và XD a c t Xanh	190.000	38.539	151.461	
3	Vay Cty TNHH Phú An	197.000	40.112	156.888	
4	V n huy động - N nhà cung c p	91.431	26.947	-	64.484
@	T ng chi phí u t xây d ng	528.431	151.447	312.500	64.484

(*) **Ghi chú:** Số liệu năm 2010 là số liệu thực tế.

Dự án Khu dân cư - Dịch vụ Giảng In (Khu A) được xúc tiến và triển khai từ sau khi ký kết hợp đồng số 0106/H HT T ngày 27/06/2010, vì thế thành lập công ty cổ phần mới là Công ty Cổ phần a c Long In v i v n i u l 50 t ng c ng ã hoàn thành và tính từ khi thành lập và hoạt động từ ngày 06/06/2010, áp dụng tiến độ theo quy định của pháp luật và các quy định nêu trên, Đất Xanh ã cho Công ty Cổ phần a c Long In vay u t d án là 61.101342.910 ng. Trong thời gian chờ ã hoàn tất các thủ tục chào bán cổ phiếu, Công ty ã vay ngân hàng a bà Ph m Th Hinh theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/2010/NQ-H QT ngày 01/12/2010, số tiền vay của Bà Ph m Th Hinh là 61.880.000.000 ng với lãi suất 9%/năm. Chi tiết về số tiền Đất Xanh cho Công ty Cổ phần a c Long In vay như sau:

- Cho vay trả tiền t: 53.483.063.900 ng;
- Cho vay trang trải chi phí hoạt động: 4.200.683.760 ng;



- Cho vay trả góp xây dựng: 3.418.595.250 đồng;
- Tổng cộng: 61.101342.910 đồng.**

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/2011/NQ-HĐQT ngày 22/06/2011. Toàn bộ số tiền thu được từ chào bán cổ phiếu ưu đãi lên 320 triệu đồng theo Nghị quyết Hội đồng công ty hàng năm 2011 sử dụng cho Dự án Khu dân cư Dịch vụ Giảng In (Khu A) trong năm 2011 dưới hình thức cho Công ty cổ phần địa ốc Long In vay, cụ thể như sau:

- Trả vay Hợp đồng vay số 07/ X-2010 ngày 01/12/2010 (ký kết theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/2010/NQ-HĐQT ngày 01/12/2010): 61,88 triệu đồng (số tiền đã vay tạm ứng trước cho Công ty cổ phần địa ốc Long In vay thực hiện dự án Khu dân cư Dịch vụ Giảng In (Khu A) từ tháng 12/2010 đến 06/06/2011);
- Cho Công ty cổ phần địa ốc Long In vay số tiền còn lại (124,12 triệu đồng) thực hiện dự án Khu dân cư Dịch vụ Giảng In (Khu A);
- Trong trường hợp tiền cấp dự án bị chậm so với phân bổ ngân sách, Hội đồng quản trị xem xét ghi ngân theo tiến độ thực cấp dự án, số tiền còn lại sẽ ghi ngân vào năm 2012 theo tiến độ cấp dự án. Bên cạnh đó, nếu tiến độ chào bán bị chậm so với kế hoạch, Hội đồng quản trị giao cho Chủ tịch Hội đồng quản trị cần vào nhu cầu thực cấp dự án xem xét tạm vay vốn từ ngân hàng để thực hiện dự án và số tiền vay này sẽ hoàn trả sau khi việc chào bán hoàn tất mọi thủ tục cấp dự án.

Cần tình hình thực tế phát sinh cấp dự án, Hội đồng công ty quy định cho Hội đồng quản trị cấp phép linh hoạt điều chỉnh tiến độ ngân vốn để thực hiện phát hành như phi báo cáo tài chính Hội đồng công ty hàng năm.

Tình hình dự án:

Tính tới thời điểm hiện nay, dự án đã tiến hành thu hồi được 973.930 m², chiếm 83,2% tổng diện tích cần thu hồi của toàn dự án, ngoài ra vì lý do phân bổ thực hiện xong phần bù, Công ty đã tiến hành san lấp mặt bằng phần diện tích đã thu hồi, đồng thời về mặt pháp lý, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ xin cấp giấy phép chính thức.

KHO CH B SUNG NGU N V N TRONG TRƯỜNG HỢP KHÔNG HUY ĐỘNG NG C QUA T CHÀO BÁN C PHI U L N NÀY

Trong trường hợp Công ty chấp hành hủy bỏ dự án vì lý do phát hành Cổ phiếu cho công ty số tiền phát hành bị chậm so với nhu cầu sử dụng, Công ty sẽ bổ sung nguồn vốn còn thiếu từ nguồn vốn vay ngân hàng, hiện nay Ngân hàng phát triển nhà ở Ngân hàng Sông Cửu Long – Chi nhánh Gia Định đã cam kết tài trợ tín dụng cho dự án trên.

VIII. CÁC HỢP TÁC LIÊN QUAN TRONG VIỆC PHÁT HÀNH

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NG KHOẢN STOCK MART VIỆT NAM (VSM)

Trụ sở: Tầng 1 tòa nhà Hàng Hải số 1 Đào Duy Anh, Quận 5, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3944 7030 Fax: (84.4) 3944 7033

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

2. THÔNG TIN KẾ TOÁN: CÔNG TY TNHH KẾ TOÁN D.T.L

Địa chỉ: 140 Nguyễn Văn Thiệu, Phường 1, Quận 5, TP. HCM

T: (84.8) 38275026 Fax: (84.8) 38275027



Email: dtlco@horwathdtl.com.vn

Website: www.horwathdtl.com.vn

IX. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;**
- 2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty;**
- 3. Phụ lục III: Các báo cáo tài chính;**
- 4. Phụ lục IV: Sơ yếu lý lịch thành viên HĐQT, BGĐ, BKS**
- 5. Phụ lục V: Giấy thi u nh ng v n b n pháp lu t liên quan n Công ty.**



CÔNG TY CỔ PHẦN DV-XD ĐỊA ỐC
ĐẤT XANH[®]
NHÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ XÂY DỰNG VÀ ĐỊA ỐC ĐẤT XANH
Trụ sở: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường.24, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại: +84.8.62525252 Fax: +84.8.62853896
Website: www.datxanh.com.vn Email: info@datxanh.com.vn

X. CHỮ KÝ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 7 năm 2011

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Kế toán trưởng

Thái

Đỗ Thị Thái

Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm
Tổng Giám đốc



Lương Trí Thìn

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Mai Phương