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

# BẢN CÁO BẠCH

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

*(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23/11/2007. Đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 27/09/2013)*

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG VÀ ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC

*(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 641/GCN-UBCK do Chủ tịch Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 11 năm 2013)*

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh từ ngày: 22/11/2013

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Lương Trí Thìn - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (84-8) 6252 5252

DAT XANH GROUP

NSI National Securities

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**
**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH**

Trụ sở: 27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Quận Bình Thạnh, TPHCM

Điện thoại: (84-8) 6252 5252

Fax: (84-8) 6285 3896

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA – CN HCM**

Địa chỉ: 168 Nguyễn Công Trứ, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 3821 7262

Fax: (84-8) 3821 7305

*Tháng 9 năm 2013*

# MỤC LỤC


**I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO. ..... 3**

1. Rủi ro về kinh tế ..... 3
2. Rủi ro về luật pháp ..... 3
3. Rủi ro đặc thù ..... 3
4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán ..... 4
5. Rủi ro pha loãng EPS và pha loãng giá cổ phiếu ..... 5
6. Rủi ro khác ..... 5

**II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH. ..... 6**

1. Tổ chức phát hành. ..... 6
2. Tổ chức tư vấn. ..... 6

**III. CÁC KHÁI NIỆM ..... 6**

**IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH. ..... 7**

1. Lịch sử hình thành và phát triển. ..... 7
2. Cơ cấu Tập đoàn ..... 8
3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty ..... 9
4. Cơ cấu vốn cổ phần; Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần (có quyền biểu quyết) của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập. ..... 11
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty tổ chức phát hành giữ quyền kiểm soát, chi phối và những công ty giữ quyền kiểm soát, chi phối với tổ chức phát hành. ..... 12
6. Quá trình tăng vốn điều lệ. ..... 15
7. Hoạt động kinh doanh. ..... 16
8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2011, 2012 và Quý 3/2013 ..... 23
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành ..... 24
10. Chính sách đối với người lao động ..... 26
11. Chính sách cổ tức ..... 28
12. Tình hình hoạt động tài chính. ..... 29
13. HĐQT, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát ..... 34
14. Tài sản ..... 42
15. Kế hoạch lợi nhuận giai đoạn 2013-2017: ..... 43
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức ..... 44
17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty: Không. ..... 44
18. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu: Không. ..... 44

**V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN ..... 44**

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông. ..... 44
2. Mệnh giá: 10.000 đồng. ..... 44
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 22.200.319 cổ phần. ..... 44
4. Giá chào bán dự kiến: ..... 45
5. Phương pháp tính giá: Giá trị sổ sách tại thời điểm 30/6/2013. ..... 45
6. Phương thức phân phối. ..... 46
7. Thời gian phân phối cổ phiếu. ..... 46
8. Đăng ký mua cổ phiếu ..... 46
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài. ..... 47

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng. ..... 48
11. Các loại thuế có liên quan. ..... 48
12. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phần ..... 48

**VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN ..... 48**

**VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN ..... 61**

**VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN ..... 62**

1. Tổ chức tư vấn Phát hành ..... 62
2. Tổ chức kiểm toán ..... 62

**IX. PHỤ LỤC ..... 63**

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. ..... 63
2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty. ..... 63
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã được kiểm toán năm 2011, 2012. Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính Công ty mẹ 06T2013 đã soát xét. Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính Công ty mẹ 09T2013 ..... 63
4. Phụ lục IV: Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, BGĐ, BKS. ..... 63
5. Phụ lục V: Báo cáo tiền khả thi Dự án,các tài liệu pháp lý của Dự án đầu tư ..... 63

# I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.

## 1. Rủi ro về kinh tế

Những biến động của nền kinh tế Việt Nam nói riêng và nền kinh tế thế giới nói chung có ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh. Do đó cần lưu ý rằng những dự báo về triển vọng phát triển trong tương lai cũng như những kế hoạch kinh doanh đã đề ra của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh có thể thay đổi theo biến động của nền kinh tế.

## 2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động dưới mô hình Công ty cổ phần trên lãnh thổ Việt Nam, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh chịu sự điều tiết của Luật Doanh nghiệp, cũng như các văn bản pháp luật chuyên ngành có liên quan. Với đặc thù là một nền kinh tế đang phát triển, các chủ thể kinh tế cũng như các mối quan hệ kinh tế mới liên tục hình thành đòi hỏi phải có sự điều chỉnh của hệ thống quy phạm pháp luật cho phù hợp với tình hình thực tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng lớn đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, có thể DXG sẽ phải điều chỉnh các chiến lược kinh doanh đã đề ra cho phù hợp với các chính sách mới.

## 3. Rủi ro đặc thù

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

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

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

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

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

***Rủi ro của đợt chào bán:*** Trong suốt tháng 8/2013, giá thị trường của DXG dao động từ 8.200 đồng/cổ phần đến 8.800 đồng/cổ phần. Vì vậy, nếu diễn biến tiêu cực của thị trường chứng khoán có khả năng làm giá cổ phiếu DXG xuống dưới vùng giá này sẽ khiến các cổ đông không thực hiện quyền mua. Do đó, nếu số lượng cổ phiếu chưa được phân phối hết sẽ được xử lý theo hướng: Hội đồng Quản trị phân phối cho các đối tượng khác với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, phù hợp theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông hiện hữu của DXG và xin phép Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước gia hạn thời gian chào bán nếu xét thấy cần thiết.

Tình hình thị trường tài chính vẫn chưa ổn định, các đối tác chiến lược của DXG có thể không mua cổ phiếu của DXG. Tuy nhiên, với triển vọng phát triển của Công ty và sự hiệu quả trong hoạt động kinh doanh của Công ty thì khả năng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư chiến lược mới đối với cổ phiếu DXG là rất lớn, đảm bảo sự thành công của đợt chào bán.

***Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán:*** Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán này dự kiến là 222.003.190.000 đồng sẽ được sử dụng để tài trợ cho Dự án Khu nhà ở Hiệp Bình Phước (SunView Town). Dự kiến tổng vốn đầu tư cho dự án là 1.233,728 tỷ đồng. Chi tiết như sau:

| HẠNG MỤC | GIÁ TRỊ |
|---|---|
| **Tổng nguồn tài trợ cho cho Dự án** | **1.233.728** |
| *Tiền thu từ phát hành thêm cổ phiếu* | *222.003* |
| *Từ nguồn tài sản lưu động của Công ty (tiền gửi ngân hàng, công nợ phải thu, ... )* | *85.878* |
| *Vay ngân hàng* | *310.000* |
| *Huy động từ khách hàng* | *615.847* |

*(Đơn vị tính: triệu đồng)*

Với các chính sách nới lỏng cho vay đối với lĩnh vực Bất động sản trong thời gian qua, ngành kinh doanh Bất động sản có cơ hội rất lớn để phát triển các dự án đầu tư trong những năm tới. Do vậy, phương án sử dụng vốn trên được đánh giá là cần thiết và khả thi đối với Công ty.

Trong thời gian triển khai đầu tư, các chi phí ước lượng về xây dựng, nhân viên ... có thể chịu tác động tiêu cực từ biến động giá của thị trường vật liệu xây dựng. Mặt khác, dự án chưa thể tạo ra doanh thu ngay và cũng như sản phẩm mới cũng cần thời gian để thị trường chấp nhận nên việc quản lý dòng tiền sẽ trở nên khó khăn.

Tuy nhiên, với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực Bất động sản và Xây dựng và đội ngũ môi giới - bán hàng chuyên nghiệp, Công ty tự tin có thể kiểm soát tốt các rủi ro này. Công ty đã tiến hành phân công trách nhiệm, xây dựng quy trình triển khai để có sự kết hợp chặt chẽ giữa các bộ phận nhằm thúc đẩy quá trình hoàn thành dự án trong thời gian sớm nhất.

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

Hiện tại, Công ty có 52.799.681 cổ phần đang lưu hành. Giả sử đợt phát hành lần này của Công ty sẽ bán hết 100% thì số lượng cổ phần của DXG sau phát hành là 75.000.000 cổ phần, số lượng phát hành thêm là 22.200.319 cổ phần. Do số lượng cổ phần của Công ty tăng, nên sau khi phát hành thì thu nhập trên một cổ phiếu (EPS) của Công ty sẽ bị pha loãng. Giả sử đến ngày 16/12/2013, đợt phát hành này sẽ kết thúc, Công ty sẽ thu được toàn bộ số tiền từ đợt phát hành trên.

| STT | NỘI DUNG | NĂM 2013 |
|---|---|---|
| 1 | Lợi nhuận sau thuế thu nhập Doanh nghiệp (dự kiến) | 86.356.000.000 |
| 2 | Số lượng cổ phần lưu hành vào thời điểm 31/12/2012 | 42.000.000 |
| 3 | Số lượng cổ phần lưu hành bình quân gia quyền năm 2013 sau hai đợt phát hành vào tháng 6/2013 và 9/2013 | 48.078.722 |
| 4 | Số lượng cổ phần lưu hành vào đầu tháng 12 sau khi phát hành thêm đợt này | 75.000.000 |
| 5 | Số lượng cổ phần lưu hành bình quân gia quyền năm 2013 khi thực hiện đợt phát hành này | 49.234.355 |
| 6 | Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2013 (dự kiến) đối với mỗi cổ phần nếu không có đợt phát hành này | 1.796 |
| 7 | Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2013 (dự kiến) đối với mỗi cổ phần khi thực hiện đợt phát hành này | 1.754 |

Việc tăng số lượng cổ phần từ việc phát hành thêm đã làm cho EPS dự kiến năm 2013 giảm từ 1.796 đồng/cổ phần xuống 1.754 đồng/cổ phiếu (-2,35%). Tuy nhiên, việc EPS dự kiến năm 2013 điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời, với nguồn vốn thu được từ đợt phát hành thì hoạt động kinh doanh của DXG trong thời gian tới sẽ đạt được những hiệu quả nhất định và sẽ tạo được sự tăng trưởng EPS trong những năm tiếp theo.

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh đã được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là DXG. Do giá phát hành là 10.000 đồng, cao hơn giá cổ phiếu DXG đang được giao dịch trên thị trường của trung bình tháng 8/2013 là 8.400 đồng, nên rủi ro pha loãng giá cổ phiếu là không có.

**6. Rủi ro khác**

Các rủi ro khác như thiên tai, địch họa, hỏa hoạn … là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

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

### 1. Tổ chức phát hành.

| | |
|---|---|
| Ông LƯƠNG TRÍ THÌN | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc. |
| Ông ĐỖ THỊ THÁI | Kế toán trưởng. |
| Bà TRẦN THỊ THÙY TRANG | Trưởng Ban Kiểm soát. |

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

### 2. Tổ chức tư vấn.

| | |
|---|---|
| Ông NGUYỄN LÂM TÙNG | Giám đốc chi nhánh Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia (NSI). |

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ xin đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng Tư vấn phát hành với Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh cung cấp.

## III. CÁC KHÁI NIỆM

| | |
|---|---|
| Công ty, DXG | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh |
| Tổ chức phát hành | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh |
| NSI | Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia |
| ĐHĐCĐ | Đại hội đồng cổ đông |
| HĐQT | Hội đồng quản trị |
| CBCNV | Cán bộ công nhân viên |
| UBCKNN | Uỷ ban Chứng Khoán Nhà nước |
| SGDCK | Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM |
| BHXH | Bảo hiểm xã hội |
| CNĐKKD | Chứng nhận đăng ký kinh doanh |
| BCTC | Báo cáo tài chính |
| SXKD | Sản xuất kinh doanh |
| TGĐ | Tổng Giám Đốc |

| | |
|---|---|
| PTGĐ | Phó Tổng Giám Đốc |
| QLCL | Quản lý chất lượng |
| EPS | Thu nhập trên mỗi cổ phiếu |
| HCNS | Hành chính nhân sự |
| KH - KD | Kế hoạch - kinh doanh |
| DTT | Doanh thu thuần |
| TSLĐ | Tài sản lưu động |
| TSCĐ | Tài sản cố định |

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

### 1. Lịch sử hình thành và phát triển.

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

Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh tiền thân là Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh được thành lập vào năm 2003 với vốn điều lệ ban đầu là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng. Vốn điều lệ hiện nay là 527.996.810.000 (Năm trăm hai mươi bảy tỷ chín trăm chín mươi sáu triệu tám trăm mười nghìn) đồng.

Để đáp ứng yêu cầu phát triển, công ty đã chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303104343 do Sở Kế hoạch đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 27/9/2013.

Tháng 07/2009: trở thành công ty đại chúng theo Công văn số 1459/UBCK-QLPH ngày 20/07/2009 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước; Tháng 12/2009: Chính thức niêm yết 8.000.000 cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã cổ phiếu DXG.

#### 1.2. Giới thiệu chung về Công ty

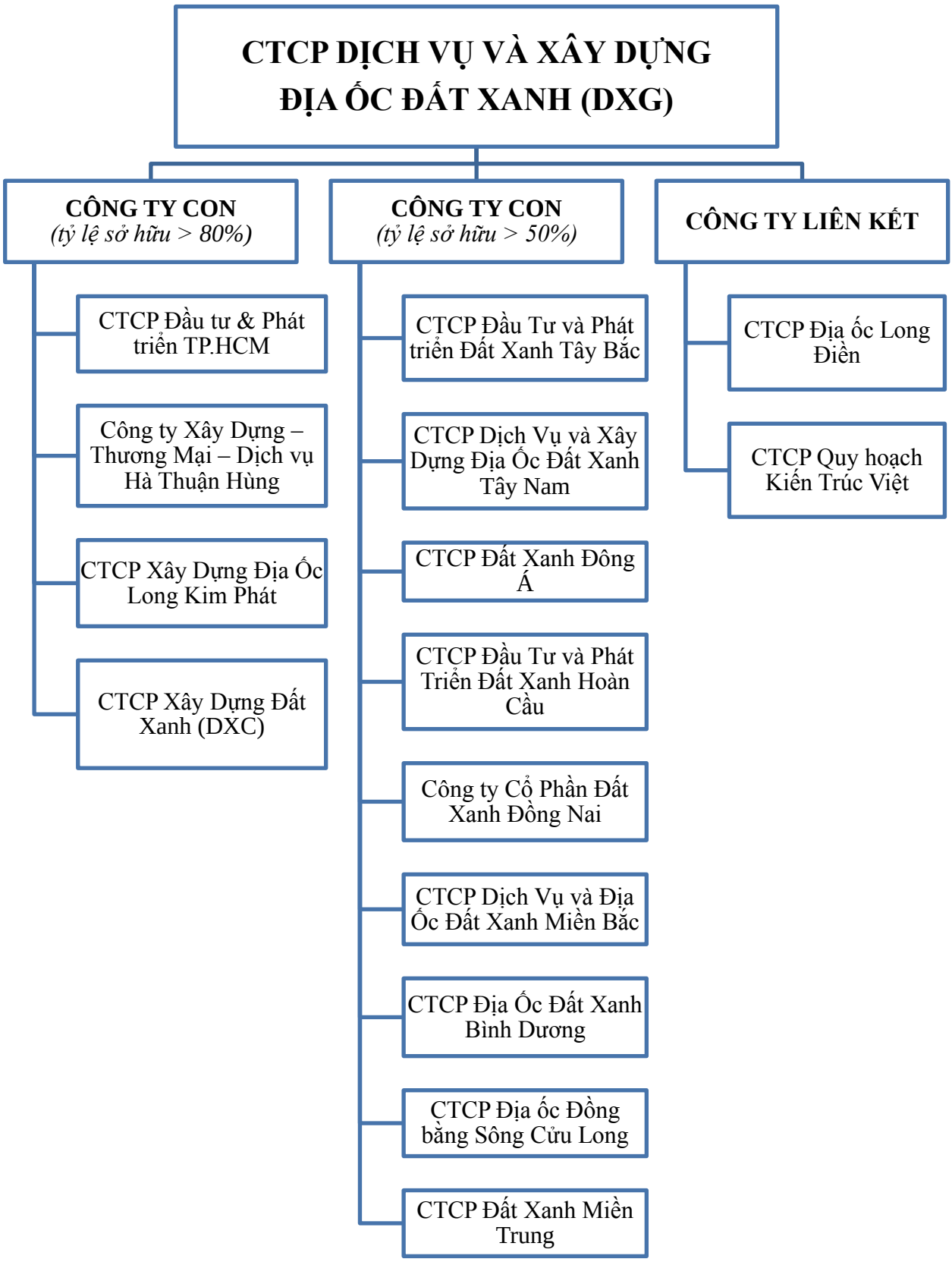
| | |
|---|---|
| Tên tiếng Việt: | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh |
| Tên tiếng Anh: | DAT XANH REAL ESTATE SERVICE & CONSTRUCTIONS CORPORATION |
| Tên viết tắt: | Đất Xanh |
| Mã chứng khoán: | DXG |
| Logo của Công ty: | |

| | |
|---|---|
| Vốn Điều lệ: | 527.996.810.000 VND *(Năm trăm hai mươi bảy tỷ chín trăm chín mươi sáu triệu tám trăm mười nghìn đồng)* |
| Trụ sở chính: | 27 - Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, Q.Bình Thạnh, TP.HCM |
| Điện thoại: | (84-8) 6252 5252 Fax: (84-8) 6285 3896 |
| Email: | info@datxanh.com.vn |
| Website: | www.datxanh.com.vn |
| Giấy CNĐKKD: | Số 0303104343 do Sở Kế hoạch đầu tư cấp lần đầu ngày 23/11/2007. Đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 27/9/2013. |

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

## 2. Cơ cấu Tập đoàn

Cơ cấu Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh và các công ty con/ liên kết được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội Cổ đông nhất trí thông qua.



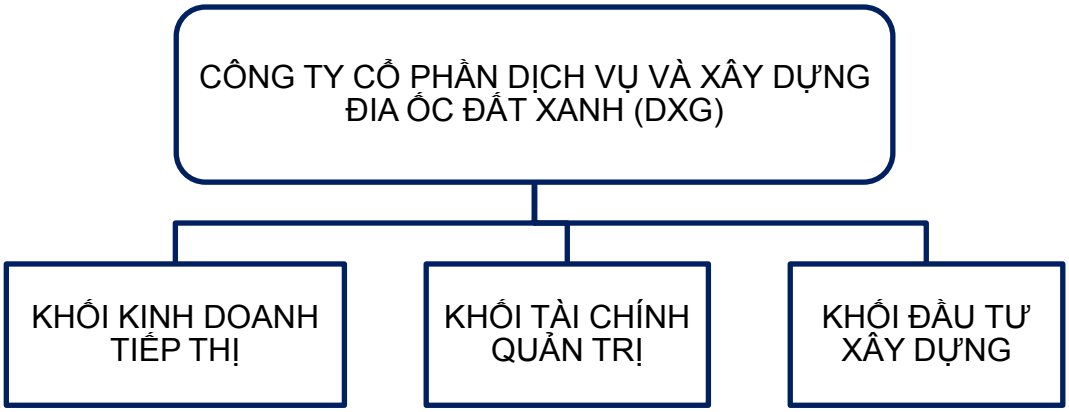

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005.

Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

**MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY**

**CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CÔNG TY**




- ***Khối Kinh doanh – Tiếp thị***: Quản lý hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản của toàn hệ thống, gồm tất cả 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 cả nước.
- ***Khối Đầu tư – Xây dựng***: Quản lý hoạt động đầu tư, xây dựng tại các dự án của công ty, các công ty con và các công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư dự án bất động sản trong cả nước.
- ***Khối Tài chính – Quản trị***: Điều hành hoạt động chung và thường nhật của công

ty; Thực hiện chức năng quản trị tài chính của công ty mẹ và các công ty con trên toàn hệ thống.

**4. Cơ cấu vốn cổ phần; Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần (có quyền biểu quyết) của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan (Ngày chốt danh sách gần nhất: 20/8/2013)**

**4.1. Cơ cấu vốn cổ phần**

Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty (chốt ngày 20/8/2013):

| STT | Danh mục | SL Cổ phiếu | Tỷ lệ % | Số lượng cổ đông | Cơ cấu cổ đông *(người)* | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *Tổ chức* | *Cá nhân* |
| ***Tổng số lượng cổ phiếu*** | | **52.799.681** | **100%** | ***1.247*** | ***28*** | ***1.219*** |
| 1 | Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên) | 27.086.148 | 51,30% | 4 | 1 | 3 |
| | *- Trong nước* | *27.086.148* | *51,30%* | *4* | *1* | *3* |
| | *- Nước ngoài* | - | - | - | - | - |
| 2 | Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu < 5%) | 2.662.974 | 5,04% | 24 | 24 | - |
| | *- Trong nước* | *2.639.549* | *5,00%* | *21* | *21* | |
| | *- Nước ngoài* | *23.425* | *0,04%* | *3* | *3* | |
| 3 | Cổ đông khác | 23.050.559 | 43,66% | 1.219 | 3 | 1.216 |
| | *- Trong nước* | *22.943.031* | *43,45%* | *1.199* | *3* | *1.196* |
| | *- Nước ngoài* | *107.528* | *0,21%* | *20* | | *20* |
| 4 | Công đoàn Công ty | - | - | - | - | - |
| 5 | Cổ phiếu quỹ | - | - | - | - | - |

*Nguồn : DXG*

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

Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên (chốt ngày 20/08/2013)

| STT | Tên tổ chức/cá nhân | Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD | Số cổ phần | Tỷ lệ sở hữu |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Lương Trí Thìn | 024789689 | 11.760.468 | 22,27% |
| 2 | Ngân hàng TMCP Việt Á | 0302963695 | 5.775.000 | 10,94% |
| 3 | Trần Việt Anh | 013014219 | 4.875.000 | 9,23% |
| 4 | Vũ Thị Quỳnh | 013213933 | 4.675.680 | 8,86% |

| STT | Tên tổ chức/cá nhân | Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD | Số cổ phần | Tỷ lệ sở hữu |
|---|---|---|---|---|
| | | | **27.086.148** | **51,30%** |

*Nguồn : DXG*

**Danh sách những người có liên quan đến cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

| Tên | Số CMND | Số cổ phần | Tỷ lệ sở hữu | Người liên quan |
|---|---|---|---|---|
| Lương Trí Tú | 172009208 | 551.634 | 1,04% | Lương Trí Thìn |
| Lương Trí Thảo | 281090667 | 795.437 | 1,51% | Lương Trí Thìn |
| Nguyễn Quang Vinh | 010968922 | 0 | 0% | Ngân hàng TMCP Việt Á |

*Nguồn : DXG*

**4.3. Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty:**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303104343 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 27/9/2013, danh sách cổ đông sáng lập của Công ty như sau:

| STT | Tên | Địa chỉ | Số cổ phần | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Lương Trí Thìn | 27 Đinh Bộ Lĩnh P.24 Q.Bình Thạnh TP.HCM | 11.760.468 | 22,27% |
| 2 | Lương Trí Tú | 16.1 lô C cao Ốc Đất Phương Nam, P12,Bình Thạnh,HCM | 551.634 | 1,04% |
| 3 | Trần Văn Ánh | | 0 | 0% |
| | Tổng | | **12.312.102** | **23,31%** |

*Nguồn : DXG*

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

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

**Danh sách các công ty con và công ty liên kết, liên doanh**

***1) Công ty con trực tiếp:***

| STT | Tên Công ty | Địa chỉ | Quyền biểu quyết của công ty mẹ | Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TP. Hồ Chí Minh | 27 Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, TP.HCM | 99% | 99% |
| 2 | Công ty TNHH Xây Dựng – Thương Mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng | 27 Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, TP.HCM | 100% | 100% |
| 3 | Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát | Lầu 1, 11 Lô C1, Quốc Lộ 51, Phường Long Bình Tân, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai | 100% | 100% |
| 4 | Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh (DXC) **(*)** | Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh | 82% | 82% |
| 5 | Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc | 70 Trường Chinh, Phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh | 51% | 51% |
| 6 | Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam | 299 Hoàng Diệu, Phường 6, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh | 51% | 51% |
| 7 | Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á | 30 Trần Não, Phường An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh | 51% | 51% |
| 8 | Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu | 114 Nguyễn Cửu Vân, phường 17, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh | 51% | 51% |
| 9 | Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đồng Nai | 11 lô C1, khu phố 1, quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 51% | 51% |

| STT | Tên Công ty | Địa chỉ | Quyền biểu quyết của công ty mẹ | Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ |
|---|---|---|---|---|
| 10 | Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc | Tầng 18, Tòa nhà Center Building, Dự án Hapulico Complex, số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội | 55% | 55% |
| 11 | Công ty Cổ phần Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương | K1-17, K1-18, dường NE8 ấp 2, Xã Bình Thới Hòa, Huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương. | 57% | 57% |
| 12 | Công ty CP Địa ốc Đồng bằng Sông Cửu Long | 168-170 Nguyễn Hữu Thọ, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An | 67% | 67% |
| 13 | Công ty CP Đất Xanh Miền Trung | 422 đường 2/9, P. Hòa Cường Bắc, Q. Hải Châu, Đà Nẵng | 63% | 63% |

**(*):** *Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2013/NQ-HĐQT ngày 04/8/2013, DXG đã hoàn tất việc sở hữu 82% cổ phần tại Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh (DXC) trong tháng 9/2013. Đến thời điểm hiện tại (30/9/2013), Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh (DXC) trở thành Công ty con của DXG.*

*Đồng thời, căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/2013/NQ-HĐQT ngày 23/8/2013, DXG đã hoàn tất việc chuyển nhượng 100% phần vốn của DXG tại Công ty TNHH Du lịch - Thương mại - Sản xuất và Xây dựng Lý Khoa Nguyên trong tháng 9/2013. Đến thời điểm hiện tại (30/9/2013), Công ty TNHH Du lịch - Thương mại - Sản xuất và Xây dựng Lý Khoa Nguyên không còn là Công ty con của DXG.*

***2) Công ty liên kết, liên doanh:***

| STT | Tên Công ty | Địa chỉ | Quyền biểu quyết của công ty mẹ | Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền | Số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai | 49% | 49% |
| 2 | Công ty Cổ phần Quy hoạch Kiến Trúc Việt | Số 614-616-618 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh | 41% | 41% |

**Những Công ty mẹ của tổ chức phát hành:** không.

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

## 6. Quá trình tăng vốn điều lệ.

**QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**

| Thời điểm | Vốn điều lệ | Mức tăng vốn | Hình thức tăng vốn |
|---|---|---|---|
| 12/2009 | 80.000.000.000 | | |
| 08/2010 | 160.000.000.000 | 80.000.000.000 | Chào bán cổ phiếu ra công chúng (Giấy chứng nhận số 588/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 18/06/2010) |
| 11/2011 | 320.000.000.000 | 160.000.000.000 | Chào bán cổ phiếu ra công chúng (Giấy chứng nhận chào bán số 82/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 16 tháng 08 năm 2011) |
| 12/2012 | 420.000.000.000 | 100.000.000.000 | Chào bán cổ phiếu riêng lẻ (Công văn chấp thuận số 3530/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 24 tháng 09 năm 2012) |
| 5/2013 | 524.996.810.000 | 104.996.810.000 | Phát hành cổ phiếu trả cổ tức |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | và tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (Công văn chấp thuận số 3530/UBCK-GCN của UBCKNN ngày 24 tháng 09 năm 2012) |
| 9/2013 | 527.996.810.000 | 3.000.000.000 | Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) (Công văn số 5133/UBCK-QLPH ngày 22 tháng 8 năm 2013 của UBCKNN) |

*Nguồn: DXG*

## 7. Hoạt động kinh doanh.

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

Sản phẩm chủ yếu của Công ty là đất dự án, căn hộ và dịch vụ môi giới Bất động sản.

**CƠ CẤU DOANH THU CỦA CÁC MẢNG HOẠT ĐỘNG**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| CHỈ TIÊU | Năm 2011 | | Năm 2012 | | | 06T2013 | | 09T2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Tỷ trọng (%) | Giá trị | Tỷ trọng (%) | % +/- so với 2011 | Giá trị | Tỷ trọng (%) | Giá trị | Tỷ trọng (%) |
| Hoạt động dịch vụ, môi giới BĐS | 181.290 | 63,30% | 162.638 | 40% | -10% | 50.841 | 27% | 82.276 | 38% |
| Hoạt động chuyển nhượng BĐS | 107.326 | 37,47% | 245.150 | 61% | 128% | 136.986 | 73% | 136.987 | 62% |
| Hàng bán trả lại | (2.230) | (0,77)% | (4.285) | (1)% | 92% | - | 0% | (109) | 0% |
| **Doanh thu thuần** | **286.386** | **100%** | **403.503** | **100%** | **41%** | **187.827** | **100%** | **219.152** | **100%** |

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2011, 2012, BCTC giữa niên độ 2013 đã được soát xét, BCTC hợp nhất Q3/2013 của DXG*

**CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP CỦA CÁC MẢNG HOẠT ĐỘNG**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| SẢN PHẨM | Năm 2011 | | Năm 2012 | | | 06T2013 | | 09T2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | % | Giá trị | % | % +/- so với 2011 | Giá trị | % | Giá trị | % |
| Hoạt động dịch vụ, môi giới BĐS | 159.455 | 76,55 | 127.703 | 64,77 | -19,91 | 38.022 | 37% | 63.747 | 50% |

| SẢN PHẨM | Năm 2011 | | Năm 2012 | | | 06T2013 | | 09T2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | % | Giá trị | % | % +/- so với 2011 | Giá trị | % | Giá trị | % |
| Hoạt động chuyển nhượng BĐS | 48.857 | 23,45 | 69.467 | 35,23 | 42,18 | 64.861 | 63% | 64.862 | 50% |
| **Tổng cộng** | **208.312** | **100%** | **197.170** | **100%** | | **102.883** | **100%** | **128.609** | **100%** |

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2011, 2012, BCTC giữa niên độ 2013 đã được soát xét, BCTC hợp nhất Q3/2013 của DXG*

### 7.2. Nguyên vật liệu chính.

#### a. Nguồn nguyên vật liệu chính

Trong thời gian qua, hoạt động kinh doanh của công ty chủ yếu là môi giới, đầu tư và kinh doanh bất động sản nên hoạt động kinh doanh không sử dụng nhiều các yếu tố đầu vào là nguyên vật liệu. Tuy nhiên, công ty tăng cường phát triển mở rộng hoạt động đầu tư trực tiếp các dự án bất động sản nên các yếu tố đầu vào chính của công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn, các khu chợ, khu công nghiệp...) và nguyên vật liệu cơ bản như sắt, thép, xi măng, gạch, đá,.... Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn, giám sát và thi công các hạng mục xây dựng, lắp đặt trang thiết bị của dự án và chi phí nguyên vật liệu cơ bản.

#### b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp nguyên liệu

Các dự án do Công ty tiến hành triển khai đều có sự chuẩn bị đầy đủ và kỹ lưỡng về mọi mặt, theo đó, DXG chọn các nhà thầu xây dựng có uy tín trong lĩnh vực xây dựng để giao thầu trọn gói cho từng hạng mục công trình mà DXG triển khai. Chính vì vậy tiến độ thi công tại các dự án đều được đảm bảo theo đúng kế hoạch của Công ty.

**Danh sách một số nhà cung cấp cho công ty**

| NHÀ CUNG CẤP | SẢN PHẨM |
|---|---|
| + Công ty Cổ Phần First Quality Management (FQM)<br>+ Công ty TNHH Aedas Việt Nam<br>+ Công ty TNHH Tư vấn CPG Việt Nam<br>+ Công ty TNHH Tư vấn DP<br>+ Công ty TNHH Thiết Kế Tư Vấn Xây Dựng MIA<br>+ Công ty TNHH Thiết kế Cú pháp Kiến trúc (SYNTAX)<br>+ Công ty TNHH Kiến trúc Phú Mỹ<br>+ Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây Dựng Ánh Sáng Phương Nam | Dịch vụ thẩm tra thiết kế, QS, Tư vấn đấu thầu, hợp đồng, Tư vấn quản lý dự án và Giám Sát Thi Công |

| NHÀ CUNG CẤP | SẢN PHẨM |
|---|---|
| + Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Vinaconex Xuân Mai | |
| + Công ty Cổ phần BTLT Thủ Đức 1<br>+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ<br>+ Công ty TNHH Xây Dựng-DV-TM Trung Trực<br>+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nền móng Xây dựng phía Nam<br>+ Công ty Cổ phần Bê tông 620 Châu Thới<br>+ Công Ty TNHH Xây Dựng An Định | Cung cấp và Thi công ép cọc |
| + Công ty TNHH Xây dựng Võ Đình<br>+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Và Thương Mại Đông Tây<br>+ Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh<br>+ Công Ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh REE<br>+ Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai | Thi công xây dựng |
| + Công ty Cổ phần Công Nghệ Môi Trường Xanh | Cảnh quan, cây xanh, công viên |
| + Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí Nội Thất Sài Gòn Xanh<br>+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí Nội Thất Cao Tốc<br>+ Công Ty Cổ Phần Thiết Kế Tâm Trung Thông<br>+ Công ty cổ phần xây dựng Phước Thành<br>+ Công ty Cổ phần Sản xuất và Trang trí Mộc Hòa Bình | Trang trí nội thất |

*Nguồn: DXG*

**c. Sự ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận**

Đất Xanh hiện đang hoạt động trên 02 mảng là dịch vụ môi giới bất động sản và đầu tư kinh doanh bất động sản, trong đó đó mảng đầu tư kinh doanh bất động sản đóng góp trên 50% trong tổng doanh thu hàng năm của DXG và mang lại lợi nhuận rất lớn cho Công ty.

Giá cả của những nguồn nguyên vật liệu cơ bản như sắt, thép, xi măng, gạch, đá … là những yếu tố đầu vào ảnh hưởng lớn nhất đến giá thành sản phẩm trong hoạt động đầu tư kinh doanh của DXG. Tuy nhiên với mục tiêu nâng cao chất lượng sản phẩm và tối đa hóa lợi ích cho khách hàng, giảm thiểu rủi ro trong biến động giá

nguyên vật liệu, DXG lựa chọn các nhà phân phối, cung cấp và những nhà thầu xây dựng có uy tín trong lĩnh vực xây dựng để tiến hành giao thầu trọn gói cho từng hạng mục công trình mà DXG triển khai. Thông qua các hình thức giao thầu, DXG đã hầu như tránh được 100% rủi ro trong biến động giá cả nguyên vật liệu trong hoạt động đầu tư-xây dựng – kinh doanh bất động sản.

Bên cạnh đó, các dự án DXG triển khai, DXG đều có trích lập khoản mục dự phòng phí khoản 5% để phòng ngừa những rủi ro có thể phát sinh trong việc lựa chọn nhà thầu cũng như khi có phát sinh thêm những khoản mục xây dựng ngoài dự kiến. Như vậy có thể thấy là đối với từng dự án khi DXG triển khai thì doanh thu – lợi nhuận của dự án đều nằm trong vòng kiểm soát của Công ty.

### 7.3. Chi phí

Công tác tài chính tại công ty luôn được quản lý khá chặt chẽ. Việc kiểm tra, kiểm soát tăng giảm các chi phí được thực hiện trực tiếp bởi Ban Tổng Giám đốc, Trưởng bộ phận, Kế toán trưởng và các cấp lãnh đạo khác dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng, thiết lập hoàn chỉnh và thích hợp nhất để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng không hợp lý. Bên cạnh đó, công tác quản trị tài chính luôn được phân tích và đánh giá sự ảnh hưởng của các loại chi phí đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng góp phần rất lớn trong việc kiểm soát các chi phí. Công tác quản lý chi phí tốt, chặt chẽ đã góp phần sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

**Tỷ trọng các loại chi phí của công ty so với doanh thu thuần qua các năm 2011, 2012 và 09 tháng 2013 như sau:**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

| Yếu tố chi phí | Năm 2011 | | Năm 2012 | | 06T2013 | | 09T2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | % Doanh thu | Giá trị | % Doanh thu | Giá trị | % Doanh thu | Giá trị | % Doanh thu |
| Giá vốn hàng bán | 80.303 | 28,04% | 210.618 | 52,20% | 84.944 | 45,22% | 90.544 | 41,32% |
| Chi phí bán hàng | 45.220 | 15,79% | 44.046 | 10,92% | 37.856 | 20,15% | 47.934 | 21,87% |
| Chi phí quản lý DN | 83.736 | 29,24% | 78.671 | 19,50% | 35.860 | 19,09% | 55.862 | 25,49% |
| Chi phí hoạt động tài chính | 38.554 | 13,46% | 6.623 | 1,64% | 101 | 0,05% | 133 | 0,06% |

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2011, 2012, BCTC giữa niên độ 2013 đã được soát xét, BCTC hợp nhất Q3/2013 của DXG*

### 7.4. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Trong thời gian qua, hoạt động kinh doanh của công ty chủ yếu là môi giới, đầu tư và kinh doanh bất động sản nên hệ thống kiểm tra chất lượng của Công ty hoạt động dựa trên tính trung thực, nhanh chóng và chuyên nghiệp, tất cả vì khách hàng. Và Bộ phận kiểm tra chất

lượng của Công ty chính là các lãnh đạo các phòng ban thuộc từng nghiệp vụ riêng biệt, sẽ đánh giá chất lượng dịch vụ mình mang lại dựa trên các tiêu chí của hệ thống quản lý chất lượng dịch vụ: trung thực, nhanh chóng và chuyên nghiệp, tất cả vì khách hàng.

### 7.5. Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing gắn liền với việc tổ chức và hoạt động bộ phận nghiên cứu thị trường với một số nhiệm vụ chính như sau:

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

+ Kết hợp với nhân viên bán hàng khảo sát tình hình và các chính sách của đối thủ để quyết định: Chiến lược cạnh tranh, chính sách bán hàng, tổ chức các dịch vụ khuyến mãi để đẩy mạnh bán hàng.

+ Định kỳ kết hợp với công ty tư vấn đánh giá sức khỏe thương hiệu của công ty để định vị thương hiệu, định vị và phân khúc giá cho sản phẩm...

Chính sách của công ty là đưa ra những sản phẩm và dịch vụ có chất lượng tốt, giá cả hợp lý, mẫu mã phù hợp, đáp ứng được nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng, nhanh nhạy với những biến động của thị trường, luôn có chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng quan tâm mua và sử dụng sản phẩm và dịch vụ của công ty. Bên cạnh đó, công ty luôn có những chương trình tiếp thị nhằm kích cầu và khẳng định thương hiệu của công ty trên thị trường, nhất là đối với lĩnh vực phân phối và đầu tư dự án. Vì vậy, mọi nỗ lực Marketing của công ty đều hướng đến các mục tiêu cụ thể như sau:

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

+ ***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 đều hiện hữu tại các khu đô thị mới, các địa bàn mà hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản sôi động như Nam Sài Gòn, Tây Bắc Sài Gòn, Mỹ Phước – Bình Dương, Thủ Đức, Nhơn Trạch và Long Thành – Đồng Nai... Thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc tư vấn về pháp lý, tư vấn về sản phẩm, tư vấn về thuế thu nhập cá nhân, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi ... nhờ vậy mà hoạt động kinh doanh của công ty luôn đạt hiệu quả cao. Đất Xanh được biết đến 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 cần thiết trên website của Đất Xanh.

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

Công ty tập trung cho việc chuyên nghiệp hóa tất cả các bộ phận, từ bộ phận marketing, quản lý thương hiệu đến phân phối.

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

+ ***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 đạo cho cộng đồng. Ngoài ra, Đất Xanh còn tích cực tham gia các phong trào thể dục thể thao, các hiệp hội như:

- ✓ Hiệp hội các nhà đầu tư tài chính Việt Nam;
- ✓ Hiệp hội Bất động sản TP Hồ Chí Minh;
- ✓ Câu lạc bộ Địa ốc TP Hồ Chí Minh;
- ✓ Hiệp hội Doanh nghiệp trẻ TP Hồ Chí Minh;
- ✓ Câu lạc bộ Doanh nhân Sài Gòn;
- ✓ Câu lạc bộ Doanh nhân 2030;

+ ***Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền:***

Hiện tại công ty đang sử dụng nhãn hiệu thương mại:

### 7.6. Định hướng của DXG

Trở thành Tập đoàn vững mạnh với ít nhất 20 Công ty con hoạt động đầy đủ các lĩnh vực về Bất động sản như: Phân phối và kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng, sản xuất thép, sản xuất gạch, nội thất, thiết kế, quản lý và tư vấn bất động sản, cho thuê tài chính, resort, nhà hàng, khách sạn, du lịch, khai khoáng,... nhằm tạo thành một Tập đoàn vững mạnh, phát triển bền vững.

Trở thành một trong những tập đoàn kinh tế hàng đầu ở Việt Nam, có uy tín đối với các đối tác quốc tế, tạo tiền đề cho việc mở rộng phạm vi hoạt động sang các nước khác, thực hiện một cách thành công kế hoạch chiến lược phát triển của mình.

### 7.7. Các Hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện

| STT | Tên Hợp đồng | Giá trị (ngàn VNĐ) | Thời gian thực hiện | Sản phẩm | Đối tác |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm Dự án Khu dân cư Phước Lý | 316.676.800 | Từ 22/04/2011 đến nay | Đất nền | Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao |
| 2 | Hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm Khu đất Dự án Thung Lũng Xanh | 183.534.780 | Từ 29/10/2009 đến nay | Đất nền | Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc |
| 3 | Hợp đồng kinh tế về giao nhận thầu xây dựng khối chung cư Tam Phú - Khối 1A | 112.000.000 | Từ 12/02/2008 đến 12/08/2009 | Căn hộ | Công ty TNHH Xây dựng Võ Đình |
| 4 | Hợp đồng kinh tế về giao nhận thầu xây dựng khối chung cư Tam Phú - Khối 1B | 119.000.000 | Từ 01/04/2008 đến 01/10/2009 | Căn hộ | Công ty TNHH Xây dựng Võ Đình |
| 5 | Hợp đồng kinh tế về giao nhận thầu xây dựng khu chung cư Phú Gia Hưng | 62.000.000 | Từ 25/04/2011 đến 20/02/2012 | Căn hộ | Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Hà Thuận Hùng |

### 7.8. Các dự án đang triển khai

| STT | Tên dự án | Địa điểm | Loại hình | Quy mô | Hình thức đầu tư | Thời gian đầu tư | Tổng chi phí đầu tư (tỷ đồng) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Phú Gia Hưng | Gò Vấp | CC | 15 tầng | 100% | 2010-2012 | 241 |
| 2 | Arisen | TP.HCM | CC | 20 tầng | 99% | 2014-2018 | 730 |
| 3 | Majestic Tower | Đồng Nai | CC, VP | 25 tầng | 100% | 2013-2063 | 278 |
| 4 | Suối Son | Đồng Nai | KDC | 117 ha | 49% | 2010-2017 | |
| 5 | Gold Hill | Đồng Nai | KDC | 26 ha | 100% | 2011-2014 | 446 |
| 6 | Sunview Town | Thủ Đức | CC | 3,6ha | 100% | 2013-2015 | 1.200 |

*Nguồn: DXG*

## 8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2011, 2012 và Quý 3/2013

### 8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2011, 2012, Q2/2013 và Quý 3/2013.

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| STT | Khoản mục | Năm 2011 | Năm 2012 | +/- (%) | 06T2013 | 09T2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tổng giá trị Tài sản | 886.244 | 816.452 | -7,87% | 1.038.736 | 1.114.786 |
| 2 | Doanh thu thuần | 286.386 | 403.503 | 40,89% | 187.828 | 219.152 |
| 3 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 56.037 | 66.805 | 19,22% | 32.960 | 72.726 |
| 4 | Lợi nhuận khác | 845 | 1.334 | 57,79% | 199.601 | 321 |
| 5 | Lợi nhuận trước thuế | 55.394 | 79.114 | 42,82% | 32.533 | 71.851 |
| 6 | Lợi nhuận sau thuế hợp nhất | 33.060 | 59.095 | 78,75% | 20.561 | 50.388 |
| 7 | Lợi nhuận sau thuế Cty mẹ | 24.591 | 57.860 | 135.29% | 21.479 | 51.559 |
| 8 | Tỷ lệ cổ tức (%) | 0% | 20% | 20% | | |

*Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2011, 2012, BCTC giữa niên độ 2013 đã được soát xét và BCTC hợp nhất Q3/2013 của DXG*

Giá trị tổng tài sản tại 30/09/2013 tăng 37% so với cuối năm 2012 chủ yếu do tăng giá trị hàng tồn kho – sản phẩm của Dự án Gold Hill (ở Trảng Bom). Năm 2012 tổng tài sản có sự sụt giảm nhẹ (-7,87%). Lợi thế thương mại giảm từ 56,2 tỷ xuống 15,1 tỷ là nguyên nhân chính của sự sụt giảm này.

09T2013 hoạt động mua bán Bất Động Sản mang lại Doanh thu và các khoản lợi nhuận còn thấp. Trong khi đó, cùng kỳ, khoản mục này mang lại tới 109 tỷ đồng doanh thu thuần. Doanh thu thuần Q3 của DXG là 31,3 tỷ đồng hoàn toàn đến từ kinh doanh môi giới bất động sản. Tuy nhiên, mảng kinh doanh này mang lại cho công ty biên lãi gộp khá cao, luỹ kế 9 tháng đạt 77,48%, đưa lãi ròng đạt 50,4 tỷ đồng, tăng 43,08% so với 9 tháng đầu năm 2012. Sau 9 tháng, DXG hoàn thành 72% kế hoạch lợi nhuận cả năm.

Doanh thu năm 2012 tăng trưởng mạnh (gần 41%), đến từ 2 nguồn chính là doanh thu từ môi giới BĐS và chuyển nhượng dự án. Hoạt động chuyển nhượng BĐS đóng góp tới hơn 60% doanh thu (245,15 tỷ đồng) với mức tăng trưởng ấn tượng (+128%). Kết quả được ghi nhận một phần doanh thu từ dự án Chung cư Phú Gia Hưng- Q.Gò Vấp, TPHCM – dự án đã bán hết và đang trong giai đoạn bàn giao sản phẩm. Trong khi đó, hoạt động môi giới BĐS giảm nhẹ so với năm 2011 (-10%). Trong bối cảnh tình hình thị trường BĐS trầm lắng như hiện nay, thì đây là điểm tích cực khi doanh thu ở mảng này vẫn duy trì ở mức khá ổn định.

Việc kiểm soát chi phí được thực hiện chặt chẽ và hiệu quả. Ngoại trừ Giá vốn hàng bán vẫn tăng, các chi phí khác trong năm 2012 giảm so với năm 2011 như Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp đều giảm nhẹ so với năm 2011.

Hai nguyên nhân chính dẫn đến chi phí giá vốn hàng bán tăng gồm:

- Mảng hoạt động chuyển nhượng bất động sản chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu giá vốn hàng bán (83,41%). Mặt khác, doanh thu từ mảng hoạt động này tăng mạnh (128%) kéo theo việc ghi nhận chi phí giá vốn lên cao.

- So với mảng dịch vụ môi giới, chi phí cho mảng chuyển nhượng bất động sản luôn vượt trội hơn. Do đó dẫn đến giá vốn hàng bán tăng về giá trị (162%) và tỷ trọng trong doanh thu (52,2% so với 28,04% năm 2011).

Ngoài các yếu tố tăng trưởng về doanh thu và kiểm soát tốt chi phí được nêu trên, hoạt động của các công ty liên kết như CTCP Địa ốc Long Điền và CTCP Xây dựng Đất Xanh cũng đóng góp tích cực cho một năm thành công của DXG (gần 11 tỷ, so với năm ngoái là -1,5 tỷ đồng).

### 8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2012.

***a. Thuận lợi***

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

*Hệ thống phân phối:* Đất Xanh tập trung đầu tư mạnh vào phát triển hệ thống mạng lưới bán lẻ, xây dựng cơ sở dữ liệu trên 100.000 khách hàng tiềm năng và hơn 10.000 khách hàng thân thuộc, địa bàn hoạt động trải rộng trên các khu vực đô thị mới có hoạt động kinh doanh bất động sản rất sôi động như Khu Nam Sài Gòn, Thủ Đức, Bình Thạnh, Mỹ Phước – Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Đà Nẵng, Hà Nội…

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

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

***b. Khó khăn***

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

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

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

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

Tháng 9/2013, DXG đã nhận giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2013 từ Ủy ban Trung ương Hội Doanh Nhân trẻ Việt Nam. Sự kiện cũng đánh dấu lần thứ 3 liên tiếp DXG đoạt được giải thưởng uy tín và đánh giá cao nhất này trong cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam.

- **Về năng lực tài chính**

Tổng giá trị tài sản của Đất Xanh vào thời điểm 30/06/2013 là gần 1.038 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu của công ty đạt trên 574 tỷ đồng, với cơ cấu cổ đông của công ty và Ban lãnh đạo năng động, có mối quan hệ lâu năm với các tổ chức tín dụng đã tạo nên lợi thế về tài chính và tiềm lực vốn cho công ty huy động đầu tư vào các dự án. Lợi thế về năng lực tài chính cho phép công ty đảm bảo được tỷ lệ an toàn vốn, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án và có thể cùng lúc triển khai nhiều dự án phục vụ nhu cầu của khách hàng và đảm bảo tiến độ thời gian thực hiện.

- **Về thị trường hoạt động**

Hiện tại, thị trường hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty chủ yếu là Tp. HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu và Hà Nội. Trong thời gian tới, công ty sẽ chú trọng vào các dự án nhà trung cấp xung quang trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh do nhu cầu nhà ở trung cấp ở Thành phố Hồ Chí Minh luôn cao.

- **Về thương hiệu**

Thương hiệu 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 đơn vị dẫn đầu về phân phối đất dự án, căn hộ tại thị trường Long An, Đồng Nai, Bình Dương cũng như tại Thành phố Hồ Chí Minh và một số tỉnh, thành phố lớn trên cả nước. Thương hiệu của Đất Xanh đã được đánh giá 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 thương hiệu Đất Xanh cũng đang được nhắc tới là đơn vị đầu tư dự án hàng đầu của khu vực phía Nam và đặc biệt là khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Về hệ thống phân phối**

Hệ thống phân phối của Đất Xanh hiện nay được mở rộng ra toàn quốc, đặc biệt có thế mạnh tại khu vực Miền Đông Nam bộ và khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đầu tư dự án**

Mặc dù công ty mới đi vào lĩnh vực đầu tư dự án cuối năm 2007 nhưng đến nay công ty đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình thông qua việc đầu tư xây dựng và chào bán thành công ra thị trường các dự án như: Sunview 1, Sunview 2, Phú Gia Hưng, Gold Hill .... trong bối cảnh thị trường bất động sản đóng băng và có nhiều khó khăn.

Hiện tại Công ty đang tiếp tục thực hiện triển khai các dự án tiềm năng và theo đánh giá khả năng thành công cao như: Marina (Bình Dương), Arisen (Thủ Đức), Sunview Town (Thủ Đức), Majestic (Đồng Nai), Green Island (Bình Dương) … đây đều là những dự án có thiết kế hiện đại, sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường.

- **Về bộ máy quản trị, điều hành**

Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành công ty trong quá trình phát triển và hội nhập, hướng đến việc cải tiến bộ máy quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế. Đất Xanh đã phần nào đáp ứng được yêu cầu phát triển, tăng khả năng cạnh tranh và hội nhập quốc tế.

- **Về nguồn nhân lực**

Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt 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 với kỹ năng quản trị công ty. Công ty có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường luôn gắn bó với công ty qua những năm hoạt động.

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

## 10. Chính sách đối với người lao động

### 10.1. Số lượng người lao động trong Công ty (kể cả của công ty con trong Tập đoàn)

Đất Xanh tự hào là nơi tập trung đội ngũ năng động, chuyên nghiệp và có chuyên môn cao, tính đến 30/06/2013, tổng số nhân sự toàn hệ thống là 601 người với cơ cấu như sau:

| Yếu tố | 30/06/2013 |
|---|---|
| **Phân theo trình độ chuyên môn** | |
| ▪ Trên Đại học | 11 |
| ▪ Đại học, cao đẳng | 493 |
| ▪ Trung cấp | 52 |
| ▪ Lao động phổ thông | 45 |

Thu nhập bình quân của người lao động là 8.564.000 đồng/tháng/người.

### 10.2. Chính sách đối với người lao động:

**Chính sách tuyển dụng:**

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

**Chính sách đào tạo:**

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

Dựa vào nội dung của từng khóa học, học viên sẽ được đào tạo thông qua các phương pháp đào tạo phù hợp, như: học lý thuyết, thảo luận, tiếp cận thực tế đưa ra các tình huống cụ thể sát với thực tế để giải quyết, hoặc kết hợp ngoại khóa… Cuối mỗi khóa đào tạo, học viên đều phải viết bài thu hoạch và báo cáo kết quả học tập về cho Ban lãnh đạo công ty.

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

- **Thăng tiến và phát triển nghề nghiệp:**

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

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

- **Chính sách tiền lương:**

Với mục tiêu tạo mọi điều kiện cho người lao động an tâm, gắn bó dài lâu và đồng thời tiếp tục duy trì văn hóa doanh nghiệp ĐẤT XANH, chính vì vậy chính sách đãi ngộ lao động luôn được ĐẤT XANH xem trọng và liên tục hoàn thiện. Do đó, tại ĐẤT XANH người lao động được hưởng các chế độ tiền lương, tiền thưởng theo quy chế rõ ràng. Hàng năm, người lao động đã làm việc tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên sẽ được xem xét điều chỉnh tăng lương sao cho phù hợp với mức tăng của hệ số trượt giá.

- **Chính sách thưởng:**

ĐẤT XANH thực hiện chế độ khen thưởng cho nhân viên căn cứ trên năng lực làm việc của mình. Công ty có chính sách thưởng bằng hiện kim thông qua việc đánh giá thi đua khen thưởng hàng quý, năm, xem xét quá trình công tác, đạt hiệu quả cao, thành tích tiêu biểu. Đồng thời, công ty cũng có chính sách thưởng đột xuất đối với các cá nhân và tập thể có những đóng góp nổi bật hoặc có những thành tích nổi bật trong việc triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách của công ty, có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả trong việc phát triển công ty.

Ngoài ra, công ty cũng có chính sách đề xuất thưởng theo danh hiệu thi đua của nhà nước đối với những tập thể và cá nhân có những thành tích xuất sắc vượt bậc theo tiêu chuẩn chung của Luật thi đua khen thưởng và các văn bản hướng dẫn. Kết quả thi đua khen thưởng của CB-NV được sử dụng làm cơ sở để thực hiện các chính sách của công ty, như : quy hoạch, đào tạo nguồn dự trữ kế thừa, nâng cao; nâng bậc lương trước thời hạn; đề bạt, bố trí chức vụ cao hơn.

- **Chính sách phúc lợi:**

Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Công ty quan tâm hàng đầu. Công ty đảm bảo các chế độ, chính sách được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của pháp luật lao động. Tất cả các cán bộ nhân viên chính thức của ĐẤT XANH đều được đảm bảo thụ hưởng các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam, ngoài ra cán bộ nhân viên của Công ty còn được nhận các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty, được điều chỉnh hàng năm và có những chế độ như: thưởng các dịp Lễ, Tết, lương tháng 13, trợ cấp thâm niên, tham quan nghỉ mát, sinh nhật, kết hôn, chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ khó khăn; Được tham gia các hoạt động tổ chức Công Đoàn, văn thể mỹ, thể dục thể thao

- **Môi trường - điều kiện làm việc:**

Với phương châm "Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh", chúng tôi đang hướng đến một môi trường làm việc hiện đại & chuyên nghiệp, nơi thật sự tôn vinh những tài năng và giá trị con người. ĐẤT XANH không ngừng xây dựng một môi trường làm việc:

* Giao tiếp cởi mở & tôn trọng;

* Công việc thách thức & sáng tạo;

* Thu nhập cạnh tranh & công bằng;

* Cơ hội học tập / thăng tiến rõ ràng & không giới hạn;

* Thành tích được đánh giá khách quan & khoa học;

* Công việc ổn định & được chăm sóc chu đáo.

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

## 11. Chính sách cổ tức

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

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

- Năm 2010: cổ tức bằng tiền mặt 35%/mệnh giá và bằng cổ phiếu (tỷ lệ 1:0,95)
- Năm 2011: cổ tức bằng tiền mặt 30%/mệnh giá.
- Năm 2012: trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 5:1).

## 12. Tình hình hoạt động tài chính.

### 12.1. Các chỉ tiêu cơ bản.

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

**a. Vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

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

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

Như vậy, sau hai đợt phát hành trong năm 2013, vốn điều lệ của DXG hiện tại là 527.996.810.000 đồng.

Vốn kinh doanh (Vốn chủ sở hữu) của DXG vào thời điểm 30/6/2013 là 574.380.045.447 đồng

**b. Trích khấu hao tài sản cố định.**

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

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

**c. Thu nhập bình quân người lao động**

Thu nhập của bình quân của người lao động là 8.221.630 đồng/tháng/người.

**d. Thanh toán các khoản nợ đến hạn.**

DXG thực hiện tốt việc thanh toán các khoản nợ đến hạn.

**e. Các khoản phải nộp theo luật định.**

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

**f. Trích lập các quỹ**

DXG thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của DXG và pháp luật hiện hành. Số dư các quỹ của năm 2011, 2012, 06T2013 và 09T2013 như sau:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| Các quỹ | Năm 2011 | Năm 2012 | 06T2013 | 09T2013 |
|---|---|---|---|---|
| Quỹ đầu tư và phát triển | 197 | 57 | 683 | 683 |
| Quỹ dự phòng tài chính | 6.766 | 7.642 | 9.111 | 9.111 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 1.956 | 1.461 | 678 | 66 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | - | - | - | - |
| **Tổng cộng** | **8.919** | **9.161** | **11.153** | **9.860** |

*Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2011, 2012, BCTC giữa niên độ 2013 đã được soát xét và BCTC hợp nhất Q3/2013 của DXG*

**g. Tổng dư nợ vay ngân hàng**

Theo báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2011, 2012, 06T2013 và báo cáo tài chính hợp nhất Q3/2013 tình hình nợ vay của DXG như sau:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| Nợ vay | Năm 2011 | Năm 2012 | 06T2013 | 09T2013 |
|---|---|---|---|---|
| **Vay ngắn hạn** | **108.850** | **450** | **250** | **250** |
| *Vay ngắn hạn từ ngân hàng* | *108.850* | *450* | *250* | *250* |
| **Nợ dài hạn đến hạn trả** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| *Trả cho Ngân hàng* | - | - | - | - |
| **Vay dài hạn** | **12.114** | **116** | **62** | **350** |
| *Vay dài hạn từ ngân hàng* | *12.114* | *116* | *62* | *350* |
| **Tổng cộng** | **120.964** | **566** | **312** | **600** |

*Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2011, 2012, BCTC giữa niên độ 2013 đã được soát xét và BCTC hợp nhất Q3/2013 của DXG*

**h. Tình hình công nợ hiện nay.**

*** Các khoản phải thu:**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| Chỉ tiêu | Năm 2011 | | Năm 2012 | | 06T2013 | | 09T2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tổng số | Quá hạn | Tổng số | Quá hạn | Tổng số | Quá hạn | Tổng số | Quá hạn |
| Phải thu từ khách hàng | 147.258 | 1.949 | 132.681 | 3.381 | 137.283 | 3.984 | 118.298 | 3.984 |
| Trả trước cho người bán | 16.624 | - | 8.312 | | 55.137 | | 90,453 | |
| Các khoản phải thu khác | 192.027 | 7.829 | 147.562 | 4.050 | 46.754 | 4.050 | 167.606 | 4.050 |

| Chỉ tiêu | Năm 2011 | | Năm 2012 | | 06T2013 | | 09T2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tổng số | Quá hạn | Tổng số | Quá hạn | Tổng số | Quá hạn | Tổng số | Quá hạn |
| Dự phòng phải thu khó đòi | (9.453) | - | (6.872) | | (7.013) | | (6.893) | |
| **Tổng cộng** | **346.456** | **9.778** | **281.683** | **7.431** | **232.161** | **8.034** | **369.463** | **8.034** |

*Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2011, 2012, BCTC giữa niên độ 2013 đã được soát xét và BCTC hợp nhất Q3/2013 của DXG*

*** Các khoản phải trả:**

*Đơn vị tính : triệu đồng*

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2011 | | Năm 2012 | | 06T2013 | | 09T2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Tổng số | Quá hạn | Tổng số | Quá hạn | Tổng số | Quá hạn | Tổng số | Quá hạn |
| | **Nợ ngắn hạn** | **413.729** | **-** | **232.959** | **-** | **436.368** | **-** | **480.520** | |
| 1 | Vay và nợ ngắn hạn | 108.850 | - | 450 | - | 250 | - | 250 | |
| 2 | Phải trả cho người bán | 4.291 | - | 35.763 | - | 22.456 | - | 15.648 | |
| 3 | Người mua trả tiền trước | 121.407 | - | 64.857 | - | 44.597 | - | 68.889 | |
| 4 | Thuế và các khoản phải nộp NN | 11.747 | - | 24.300 | - | 31.865 | - | 41.017 | |
| 5 | Phải trả công nhân viên | 6.766 | - | 7.344 | - | 7.255 | - | 6.777 | |
| 6 | Chi phí phải trả | 10.815 | - | 48.716 | - | 264.955 | - | 259.843 | |
| 7 | Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 147.897 | - | 50.068 | - | 64.311 | - | 87.709 | |
| 8 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | | | | | | | 321 | |
| 9 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 1.956 | - | 1.461 | - | 679 | - | 66 | |
| | **Nợ dài hạn** | **15.339** | **-** | **3.899** | **-** | **3.759** | **-** | **4.028** | |
| 1 | Vay và nợ dài hạn | 12.115 | - | 116 | - | 62 | - | 350 | |
| 2 | Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 555 | - | - | - | - | - | | |
| 3 | Phải trả dài hạn khác | 81 | - | 191 | - | 141 | - | 141 | |
| 4 | Doanh thu chưa thực hiện | 2.589 | - | 3.593 | - | 3.556 | - | 3.538 | |
| | **Tổng** | **429.068** | **-** | **236.858** | **-** | **440.127** | **-** | **484.549** | |

*Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2011, 2012, BCTC giữa niên độ 2013 đã được soát xét và BCTC hợp nhất Q3/2013 của DXG*

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

| CHỈ TIÊU | Năm 2011 | Năm 2012 | 06T2013 | 09T2013 |
|---|---|---|---|---|
| **1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán** | | | | |
| *Hệ số thanh toán ngắn hạn<br>*TSLĐ/Nợ ngắn hạn* | 1,42 | 2,49 | 1,56 | 1,65 |
| *Hệ số thanh toán nhanh<br>*(TSLĐ-Tồn kho)/ Nợ ngắn hạn* | 1,21 | 1,94 | 0.90 | 1,03 |
| **2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn** | | | | |
| *Hệ số nợ/Tổng tài sản | 48,41% | 29,01% | 42,37% | 43,47% |
| *Hệ số nợ/VCSH | 106,90% | 42,62% | 76,63% | 80,16% |
| **3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động** | | | | |
| *Vòng quay tổng tài sản<br>Doanh thu thuần/ tổng tài sản bình quân | 0,36 | 0,47 | | |
| *Vòng quay tài sản cố định<br>Doanh thu thuần/ TSCĐ bình quân | 20,09 | 28,97 | | |
| *Vòng quay vốn lưu động<br>Doanh thu thuần/ TSLĐ bình quân | 0,51 | 0,69 | | |
| *Vòng quay các khoản phải thu<br>Doanh thu thuần/ các khoản phải thu bình quân | 1,04 | 1,28 | | |
| *Vòng quay các khoản phải trả<br>Doanh thu mua hàng thường niên / các khoản phải trả bình quân | 6,96 | 6,38 | | |
| *Vòng quay hàng tồn kho<br>Giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân | 0,77 | 1,97 | | |
| **4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời** | | | | |
| *Hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần (%) | 11,54% | 14,65% | 10,95% | 22,99% |
| *Hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (%) | 4,20% | 6,94% | 2,22% | 5,22% |
| *Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (%) | 10,25% | 12,35% | 3,64% | 8,69% |
| *Hệ số lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ/vốn chủ sở hữu (%) | 3,12% | 6,80% | 3,80% | 5,34% |
| *Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần (%) | 19,57% | 16,56% | 17,55% | 33,19% |
| **5. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần** | | | | |
| * Thu nhập trên mỗi cổ phần (đồng) | 1.415 | 1.789 | 468 | 982 |

| CHỈ TIÊU | Năm 2011 | Năm 2012 | 06T2013 | 09T2013 |
|---|---|---|---|---|
| * Giá trị sổ sách của mỗi cổ phần (đồng)<br>(Vốn chủ sở hữu – GT Tài sản vô hình)/SLCP | 12.543 | 13.232 | 10.937 | 11.443 |

*Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2011, 2012 và BCTC giữa niên độ 2013 đã được soát xét, BTCT hợp nhất 09T2013 của DXG*

**1. Khả năng thanh toán**

Các chỉ số đo lường khả năng thanh toán của Công ty cải thiện tốt so với năm 2011. Năm 2012, Nợ vay ngắn hạn giảm mạnh từ 108,73 tỷ xuống chỉ còn 450 triệu, đến Q3/2013 là 250 triệu khiến rủi ro thanh toán của Công ty không đáng lo ngại.

**2. Cơ cấu vốn**

Năm 2012, nhờ giảm nợ vay nên hệ số cơ cấu vốn cũng trở về mức thấp. So sánh với tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu trung bình ngành là 1,12 thì đây là một điểm tích cực so với các công ty bất động sản cùng ngành trong bối cảnh lãi vay đang bào mòn lợi nhuận của ngành.

**3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**

Về các chỉ số đánh giá năng lực hoạt động. Mặc dù giá trị hàng tồn kho trong năm tăng đến 53% nhưng giá vốn hàng bán tăng hơn 260% (giá vốn hàng bán tăng theo doanh thu, đặc biệt từ mạng chuyển nhượng BĐS) khiến chỉ số vòng quay hàng tồn kho tăng đáng kể từ mức 0,77 lên 1,97.

Như đã nói ở trên, tốc độ tăng của doanh thu vượt trội so với mức giảm của tổng tài sản dẫn đến hiệu quả hoạt động trên tài sản tăng nhẹ so với năm 2011. Các tỷ số này vượt trội so với các công ty cùng ngành (vòng quay hàng tồn kho và doanh thuần / tổng tài sản của trung bình ngành lần lượt là 0,3 và 0,07)

Vòng quay các khoản phải thu giảm trong 2 năm trở lại đây, thể hiện sự khó khăn về tài chính của khách hàng trong giai đoạn hiện tại. Tuy nhiên, khi so sánh với các công ty cùng ngành (chỉ số trung bình ngành là 0,52) thì Công ty tỏ ra vượt trội. Mặt khác, xét về mặt giá trị, các khoản phải thu trong năm 2012 giảm đáng kể so với năm 2011 (-18,7%). Đây là nỗ lực rất lớn của Công ty trong việc đẩy mạnh chất lượng doanh thu và hiện thực hóa dòng tiền.

Vòng quay các khoản phải trả giảm dần trong 3 năm. Nhìn chung, các khoản phải trả của Công ty ở mức vừa phải khi so sánh với các công ty cùng ngành (cao hơn mức trung bình là 2,89).

**4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**

Về các chỉ số thể hiện khả năng sinh lợi. So sánh với chỉ số trung bình ngành như ROE và ROA (2,68% và 1,09%) thể hiện Công ty đã có một năm kinh doanh thành công. Doanh thu tăng trưởng cao, kiểm soát chi phí tốt và lợi nhuận đóng góp từ các công ty liên kết là ba yếu tố cấu thành trong thành công này.

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

### 13.1. Danh sách thành viên HĐQT.

**a. Ông Lương Trí Thìn - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc**

- Ngày tháng năm sinh : 10/08/1976
- Nơi sinh : Thanh Hóa
- Số 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 Điện Biên Phủ, P17, Bình Thạnh, TP.HCM
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
  - *Từ năm 1996 – 2000: Giám đốc Cty TNHH nhà hàng khách sạn Hoa Anh Đào*
  - *Từ năm 2000 – 2003: Giám đốc Công ty cổ phần du lịch địa ốc Anh-Pháp-Nhật*
  - *Từ năm 2003 – nay : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.*
- Chức vụ công tác hiện nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH XD - TM - DV Hà Thuận Hùng.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/08/2013):
  - *Sở hữu : 11.760.468 cổ phần, chiếm 22,27% vốn điều lệ*
  - *Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu :
  - *Anh ruột, Lương Trí Thảo nắm giữ: 795.437 cổ phiếu, chiếm 1,51% vốn điều lệ*
  - *Em ruột, Lương Trí Tú nắm giữ: 551.634 cổ phiếu, chiếm 1,04% vốn điều lệ*
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

**b. Ông Nguyễn Quang Vinh - Thành viên HĐQT**

- Ngày tháng năm sinh : 03/02/1962
- Nơi sinh : Sơn Ninh, Hương Sơn, Hà Tĩnh
- Số CMND : 010968922 cấp ngày 11/8/1999 tại Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hà Tĩnh
- Địa chỉ thường trú : 22 - Mạc Đĩnh Chi, Trúc Bạch, Ba Đình, Hà Nội 125D
- Chỗ ở hiện nay : Phòng 601, TT số 18 – Yên Ninh, Trúc Bạch, Ba Đình, Hà Nội
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân tài chính – ngân hàng, thạc sĩ quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - *Từ 9/1983 – 9/1984: Vụ tài chính đối ngoại Bộ tài chính – Chuyên viên*
  - *Từ 9/1984 – 12/1988: Cục Tài chính quân đội và Tổng cục Kinh tế Bộ Quốc phòng – Sỹ quan, trợ lý*
  - *Từ 12/1988 – 6/1992: Vụ Tài chính Đối ngoại và Vụ Tài chính Thương nghiệp vật tư Bộ Tài chính – Chuyên viên*
  - *Từ 6/1992 – 3/2000: Công ty Kỹ thuật Thương Mại đầu tư PETEC – Phụ trách tài chính và đầu tư, Trưởng phòng Kế hoạch CN tại Hà Nội*
  - *Từ 3/2000 – 3/2010: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt – Trưởng phòng Tư vấn và Bảo lãnh phát hành; Trợ lý Giám đốc; Phó Giám đốc, Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc*
  - *Từ 3/2010 – 4/2011: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội – Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc*
  - *Từ 7/2011 – 4/2012: Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương – Cố vấn Hội Đồng Quản Trị*
  - *Từ 5/2012 – nay: Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia – Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị; Ngân hàng TMCP Việt Á – Ủy viên Hội Đồng Đầu tư.*
- Chức vụ công tác hiện nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.
- Chức vụ công tác hiện nay : Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia; Ủy viên Hội Đồng Đầu tư Ngân hàng TMCP Việt Á.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/08/2013):
  - *Sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
  - *Đại diện : 5.775.000 cổ phần, chiếm 10,94% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : không
- Các khoản nợ đối với công ty : không

- Lợi ích liên quan đối với công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không

**c. Ông Nguyễn Khánh Hưng - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc**

- Ngày tháng năm sinh : 27/8/1978
- Nơi sinh : Quảng Bình
- Số CMND : 24113471, ngày cấp: 19/8/2006, nơi cấp: Đắc Lắc
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Sơn Thủy – Lệ Thủy – Quảng Bình
- Địa chỉ thường trú : 666/20/15 Đường 3/2, phường 14, quận 10, Tp.HCM
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:
  - *Từ 2004 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh*
- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác : Không
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/08/2013):
  - *Sở hữu : 152.754 cổ phần, chiếm 0,29% vốn điều lệ*
  - *Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không

**d. Ông Trần Minh Toàn - Thành viên HĐQT**

- Ngày tháng năm sinh : 26/04/1976
- Nơi sinh : Hải Phòng
- Số CMND : 024998975, ngày cấp: 10/06/2008 nơi cấp : CA TP.HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hải Phòng
- Địa chỉ thường trú : 113A Trương Công Định, phường 14, quận Tân Bình, TP.HCM
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn: MBA (Đại học Houston – Clear Lake, Hoa Kỳ)
- Quá trình công tác:

- *Từ T7/1997 – T10/1998: Ngân hàng Agribank – Nhân viên kinh doanh*
- *Từ T11/1998 – T10/2003: Công ty vận tải Hải Âu – Phó Phòng Tài chính Kế toán*
- *Từ T4/2005 – T12/2005: Công ty quốc tế cảng Houston, Hoa Kỳ – Chuyên viên phân tích tài chính*
- *Từ T4/2006 – T4/2007: Công ty Cổ phần Chứng khoán TP.HCM – Trưởng phòng Phân tích Đầu tư chứng khoán*
- *Từ T5/2007 – T6/2009: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng – Tổng Giám đốc*
- *Từ T12/2009 – T7/2010: Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á – Tổng Giám đốc*
- *Từ T8/2010 – T11/2011: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh*
- *Từ T11/2011 – T7/2013: Công ty Cổ phần Xây dựng Đất Xanh – Chủ tịch HĐQT*
- *Từ T8/2011 – nay: Công ty Cổ phần Du lịch Nhà Bè Bình Thuận – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc*

- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Nhà Bè Bình Thuận.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/08/2013):
  - *Sở hữu : 20.000 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ*
  - *Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

**e. Ông Lương Trí Thảo - Thành viên HĐQT**

- Ngày tháng năm sinh : 2/9/1974
- Nơi sinh : Thanh Hóa
- Số CMND : 281090667 do Công an Bình Dương cấp ngày 20/12/2010
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thanh Hóa
- Địa chỉ thường trú : Tổ 6 Khu Phố 3, Thị Trấn Mỹ Phước, Huyện Bến Cát, Bình Dương
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân
- Quá trình công tác:
  - *Từ T8/2004 – T4/2010: Công ty Cổ Phần XD & DV Đất Xanh*
  - *Từ T4/2010 – nay: Công ty Cổ Phần Địa Ốc đất Xanh Mỹ Phước*

- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Tổng giám đốc Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Bình Dương.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/08/2013)
  - *Sở hữu : 795.437 CP, chiếm 1,51% vốn điều lệ*
  - *Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:
  - *Em ruột, Lương Trí Thìn nắm giữ: 11.760.468 cổ phần, chiếm 22,27% vốn điều lệ*
  - *Em ruột, Lương Trí Tú nắm giữ: 551.634 cổ phần, chiếm 1,04% vốn điều lệ*
  - *Vợ, Trần Thị Yến Chinh nắm giữ: 164.103 cổ phần, chiếm 0,31% vốn điều lệ*
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

**13.2. Ban Giám đốc**

**a. Ông Lương Trí Thìn – Tổng Giám Đốc**

(Xem 13.1. Chủ tịch HĐQT)

**b. Ông Nguyễn Khánh Hưng - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc**

(Xem 13.1. Thành viên HĐQT)

**c. Ông Nguyễn Đình Lâm – Phó Tổng Giám Đốc kiêm Giám Đốc Tài Chính**

- Ngày sinh : 14/12/1974
- Số CMND : 022701252 ngày cấp 05/03/2009 nơi cấp: Tp. HCM
- Nơi sinh : Tp.HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Kiên Giang
- Địa chỉ thường trú : 209/51 Tôn Thất Thuyết, Phường 3, Quận 4, Tp. HCM.
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ tài chính doanh nghiệp
- Quá trình công tác:
  - *Từ 1997 – 2000: Công ty Kiểm toán AFC Sài Gòn – Nhân viên Kiểm toán*
  - *Từ 2000 – 2002: Công ty LD Hải Thành Kotobuki – Chuyên viên tài chính*
  - *Từ 2002 – 2004: Công ty Liên Doanh Sony VN – Giám Đốc Tài Chính*
  - *Từ 2004 – 2007: Công ty TNHH Lux Việt Nam – Giám Đốc Tài Chính*
  - *Từ 2008 – 2009: Thành Công Group – Giám Đốc Tài Chính*
  - *Từ 2009 – 2010: Gannon Group – Giám Đốc Tài Chính*

- *Từ 2011 – 2011: Refico – Giám Đốc Kinh Doanh*
- *Từ 2012 – nay: CTCP Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh – Phó Tổng Giám Đốc*

- Chức vụ công tác hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Không.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/08/2013) :
  - *Sở hữu : 50.000 cổ phần tương ứng 0,09% VĐL*
  - *Đại diện : 0 cổ phần tương ứng 0% VĐL*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không

### 13.3. Ban kiểm soát

#### a. Bà Trần Thị Thùy Trang – Trưởng Ban kiểm soát

- Ngày tháng năm sinh : 25/08/1979
- Nơi sinh : Vĩnh Long
- Số CMND : 025373942, ngày cấp 07/12/2010, nơi cấp: CA. TP.HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Vĩnh Long
- Địa chỉ thường trú : 65/A8 Đường 61, Phường 14, Quận Gò Vấp, TP. HCM
- 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 Địa ốc Đất Xanh*
  - *Từ 2009: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Đất Xanh*
  - *Từ 2010 – nay: Cty TNHH XD – TM – DV Hà Thuận Hùng, Trưởng BKS Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh*
- Chức vụ công tác hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Không.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/08/2013) :

- *Sở hữu : 23.438 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ*
- *Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

**b. Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm – Thành viên Ban kiểm soát**

- Ngày sinh : 18/10/1979
- Nơi sinh : Lâm Đồng
- Số CMND : 250427465 , ngày cấp: 21/07/2008 , nơi cấp: Lâm Đồng
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thừa Thiên Huế
- Địa chỉ thường trú : 39/6 Nguyễn Thị Nghĩa, P.2, TP Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
  - *Từ 2002 – 2003: Công ty quảng cáo A&P*
  - *Từ T3/2003 – T8/2006: Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng*
  - *Từ T8/2006 – 2009: Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh*
  - *Từ 2010 – nay: Công ty cổ phần Đất Xanh Bình Dương; Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh – Thành viên Ban kiểm soát*
- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Không.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/8/2013):
  - *Sở hữu : 27.834 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ*
  - *Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : Anh ruột, Nguyễn Quốc Vũ Luân nắm giữ: 22.357 CP, chiếm 0,04% vốn điều lệ.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

**c. Bà Trịnh Thị Ngọc Hà - Thành viên Ban kiểm soát**

- Ngày tháng năm sinh : 13/02/1980
- Nơi sinh : Bắc Giang
- Số CMND : 025284398 cấp ngày 01/04/2010 CA HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Vân Hà,Việt Yên , Bắc Giang
- Địa chỉ thường trú : 66/443V Phan Huy Ích P.12 Q.Gò Vấp HCM
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh, kế toán
- Quá trình công tác:
  - *Từ T4/2004 – T9/2004: Trung Tâm bảo hiểm Petrolimex Phía Nam( Pjico Phía Nam) – Nhân viên kế toán*
  - *Từ T4/2004 – T2/2006: Trung Tâm bảo hiểm Petrolimex Phía Nam( Pjico Phía Nam) – Phó phòng phụ trách kế toán*
  - *Từ T7/2006 – T5/2007: CTY Cổ phần Trung Tuấn – Cotec – nhân viên kế toán*
  - *Từ T6/2007 – nay: CTY CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh – Phòng Hành chính – Nhân sự*
- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Không.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/18/2013)
  - *Sở hữu : 7.873 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ*
  - *Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

**13.4. Kế toán trưởng: Bà Đỗ Thị Thái**

- Ngày tháng năm sinh : 25/09/1976
- Nơi sinh : Tịnh Châu, Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
- Số CMND : 211967130, ngày cấp: 28/8/1998, nơi cấp: CA Quảng Ngãi
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Tịnh Châu, Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
- Địa chỉ thường trú : L4.3 Chung cư Phước Bình, P.Phước Bình, Quận 9, TP.HCM
- Trình độ văn hóa : 12/12

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
  - *Từ 2000 – 2002: Công Ty Bê Tông MeKong – Kế toán tổng hợp*
  - *Từ 2002 – 2007: Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Kinh Tế - Tp. HCM – Kế toán trưởng*
  - *Từ 2007 – 2008: Công Ty CP DV Tổng Hợp Sài Gòn ( SAVICO) – Phó Kế toán trưởng*
  - *Từ 2008 – nay: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh – Kế toán trưởng*
- Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- Chức vụ đang nắm giữ ở các công ty khác: Không.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 20/18/2013):
  - *Sở hữu : 26.980 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ*
  - *Đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

## 14. Tài sản

Giá trị tài sản cố định theo Báo cáo tài chính 09T2013:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| STT | Khoản mục | Năm 2012 | | | 06T2013 | | | 09T2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nguyên giá (NG) | GTCL | GTCL/NG (%) | Nguyên giá (NG) | GTCL | GTCL/NG (%) | Nguyên giá (NG) | GTCL | GTCL/NG (%) |
| **I** | **Tài sản cố định hữu hình** | **19.940** | **11.015** | **55,24%** | **18.793** | **9.135** | **48,61%** | **20.545** | **9.906** | **48,22%** |
| 1 | Máy móc thiết bị | - | - | - | - | - | - | 784 | 599 | 76,37% |
| 2 | Nhà cửa vật liệu kiến trúc | - | - | - | - | - | - | 50 | 30 | 60,27% |
| 3 | Phương tiện vận tải | 16.893 | 9.875 | 58,46% | 16.891 | 8.711 | 51,57% | 17.817 | 8.911 | 50,02% |
| 4 | Thiết bị văn phòng | 3.048 | 1.140 | 37,40% | 1.902 | 424 | 22,29% | 1.894 | 366 | 19,33% |
| **II** | **Tài sản cố định vô hình** | **521** | **216** | **41,46%** | **506** | **186** | **36,76%** | **601** | **267** | **44,43%** |
| 1 | Trang Web | 290 | 128 | 44,13% | 290 | 110 | 37,93% | 397 | 209 | 52,64% |
| 2 | Phần mềm kế toán | 123 | 89 | 72,36% | - | - | - | - | - | - |
| 3 | Tài sản vô hình khác | 107 | - | - | 216 | 76 | 35,19% | 204 | 58 | 28,43% |
| | **Cộng** | **20.461** | **11.233** | **54,90%** | **19.299** | **9.321** | **48.30%** | **21.146** | **10.173** | **48,11%** |

*Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2011, 2012, BCTC giữa niên độ 2013 đã được soát xét và BCTC hợp nhất Q3/2013 của DXG*

## 15. Kế hoạch lợi nhuận giai đoạn 2013-2017:

***Kế hoạch năm 2013:***

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| Chỉ tiêu | Năm 2013 | |
|---|---|---|
| | Kế hoạch | % tăng giảm so với năm 2012 |
| Doanh thu thuần | 450.000 | 11,39% |
| Lợi nhuận sau thuế | 70.000 | 18,64% |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 16% | 1,4% |
| Tỷ lệ cổ tức (*) | 10% | (-50%) |
| ***(*):*** *Mức cổ tức năm 2013 chỉ là dự kiến và có thể thay đổi tùy theo tình hình hoạt động thực tế của DXG, không hàm ý cam kết chắc chắc. Đồng thời, việc chia cổ tức có thể thực hiện theo hình thức chi trả cổ tức bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu và sẽ được HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua trước khi thực hiện.* | | |

***Căn cứ thực hiện kế hoạch:***

- Năm 2013, Công ty sẽ tiếp tục tập trung vào lĩnh vực trọng tâm: Dịch vụ bất động sản, hoạt động đầu tư thứ cấp (mua sỷ bán lẻ các sản phẩm bất động sản), đặc biệt tập trung vào việc đầu tư vào các dự án trên địa bàn các quận vùng ven TPHCM (Thủ Đức, Gò Vấp, …). Công ty sẽ ưu tiên cho việc triển khai đầu tư vào các dự án có hiệu quả cao, có tính chiến lược lâu dài nhằm tạo nên sự ổn định bền vững cho sự phát triển công ty.
- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, chủ động điều hành trong mọi lĩnh vực hoạt động đối với các công ty thành viên, công ty liên doanh, liên kết mà Công ty đã đầu tư, góp vốn liên doanh nhằm đạt hiệu quả cao nhất.
- Tiếp tục cơ cấu lại những Công ty con, Công ty liên doanh, liên kiết làm ăn không hiệu quả, hoặc thoái vốn ở những Công ty con, Công ty liên doanh, liên kiết mà hiệu quả kinh doanh không cao để tập trung cho những dự án trọng điểm của Công ty sẽ triển khai trong năm 2013 và các năm tiếp theo.
- Việc ghi nhận doanh thu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản là một quá trình lâu dài và chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố như tiến độ xây dựng, thủ tục pháp lý, nhu cầu nhận nhà của khách hàng, vì vậy Công ty luôn có kế hoạch theo dõi các tiến độ hàng tháng và đưa ra các quyết định phù hợp kịp thời để đạt kết quả doanh thu đã đề ra.
- Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và chi trả cổ tức được Hội đồng quản trị công ty xây dựng trên cơ sở thận trọng, trong điều kiện thị trường bất động sản còn nhiều bất lợi và đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 thông qua vào ngày 23/03/2013. Kế hoạch kinh doanh của DXG xây dựng trên cơ sở rà soát từng dự án, từng mục tiêu, từng hạng mục, từng đơn vị trực thuộc, … Trong 9 tháng đầu năm 2013, kết quả hoạt động của DXG là tương đối khả quan trong bối cảnh chung của nền kinh tế và ngành bất động sản còn rất nhiều khó khăn, doanh thu 9 tháng 2013 đạt 220 tỷ đồng (bằng 50% kế hoạch) và lợi nhuận đạt 52 tỷ đồng (bằng 75% kế hoạch). Dự kiến, DXG sẽ hoàn thành vượt mức kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2013 đã được ĐHĐCĐ thông qua. Theo đó, trong Quý IV năm 2013, DXG sẽ tiếp tục ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ chuyển nhượng Dự án Khu dân cư Tân Vũ Minh – Bình Dương Riverside, từ dự án Gold Hill, dự án Lê Văn Thiêm – Hà Nội, Dịch vụ môi giới BĐS, 4S Linh Đông … và ghi nhận một phần lợi nhuận dự án Suối Son và lợi nhuận được chia từ các công ty liên kết.

***Kế hoạch giai đoạn 2013-2017:***

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| Chỉ tiêu | Năm 2013 | Năm 2014 | Năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Doanh thu thuần | 450.000 | 630.435 | 746.667 | 960.000 | 1.066.667 |
| Lợi nhuận trước thuế | 93.333 | 145.000 | 186.667 | 240.000 | 266.667 |
| Lợi nhuận sau thuế | 70.000 | 108.750 | 140.000 | 180.000 | 200.000 |
| Tỷ suất LNTT/DTT | 21% | 23% | 25% | 25% | 25% |
| Tỷ suất LNST/DTT | 16% | 17% | 19% | 19% | 19% |

| Chỉ tiêu | Năm 2013 | Năm 2014 | Năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Tỷ lệ cổ tức dự kiến (*) | 10% | 15% | 15% | 20% | 20% |

*Nguồn: DXG*

*(*): Mức cổ tức giai đoạn 2013-2017 chỉ là dự kiến và có thể thay đổi tùy theo tình hình hoạt động thực tế của DXG, không hàm ý cam kết chắc chắc. Đồng thời, việc chia cổ tức có thể thực hiện theo hình thức chi trả cổ tức bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu và sẽ được HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua trước khi thực hiện*

Những chỉ tiêu về kế hoạch doanh thu - lợi nhuận cho giai đoạn 2013-2017 được Công ty xây dựng dựa trên định hướng chiến lược đã được Công ty đặt ra cũng như những dự báo về điều kiện thị trường trong giai đoạn 2013-2017.

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

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

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

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

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

## V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông.
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng.
3. **Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:** 22.200.319 cổ phần.

- Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược
- **Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua:**
  - Số lượng dự kiến phát hành: 10.559.936 cổ phần.
  - Tổng mệnh giá: 105.599.360.000 đồng.
  - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần.
  - Tổng số tiền dự kiến thu được (A): 105.599.360.000 đồng
  - Tỷ lệ thực hiện quyền **5 : 1** (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ 05 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phần mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị).
  - *Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần mới phát hành thêm, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 583 cổ phần. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phần mới phát hành thêm tương ứng là 583 : 5 x 1 = 116,6 cổ phần. Theo phương án xử lý cổ phần lẻ, số lượng cổ phần của cổ đông A được mua sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 116 cổ phần. Số cổ phiếu lẻ 0,6 cổ phần hàng thập phân sẽ làm tròn xuống không được thực hiện quyền*

- Số cổ phần còn lại do làm tròn xuống và số cổ phần các cổ đông không thực hiện quyền mua sẽ do Hội đồng Quản trị quyết định chào bán cho đối tác chiến lược với mức giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần.
- Trong trường hợp đối tác chiến lược không mua hết số cổ phần dôi ra (do việc làm tròn xuống hoặc không được thực hiện quyền mua), thì vốn điều lệ mới sẽ được đăng ký căn cứ theo số cổ phần thực tế phát hành được.

- **Chào bán cho đối tác chiến lược:** *(Toàn bộ số cổ phần còn lại)*
  - Số lượng phát hành (dự kiến): 11.640.383 cổ phần.
  - Tổng mệnh giá: 116.403.830.000 đồng.
  - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần.
  - Tổng số tiền dự kiến thu được (B): 116.403.830.000 đồng
  - Tiêu chí lựa chọn đối tác chiến lược:
    - Là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước
    - Là các đối tác của Công ty trong hoạt động SXKD hoặc được tổ chức tư vấn giới thiệu.
    - Là tổ chức và cá nhân có tiềm lực về tài chính hoặc có khả năng và năng lực mà Hội đồng Quản trị Công ty xét thấy có thể đóng góp vào hoạt động SXKD của Công ty để mang lại lợi ích cho Công ty trong tương lai (kể cả các cổ đông hiện hữu của Công ty có nhu cầu đầu tư tăng tỷ lệ sở hữu và đóng góp cho sự phát triển của Công ty)
  - Tiêu chí và đối tượng cụ thể, phương thức chào bán sẽ do Hội đồng Quản trị quyết định.
  - Tất cả cổ phần chào bán cho đối tác chiến lược sẽ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật với thời gian tối thiểu 12 tháng kể từ ngày kết thúc phát hành. Thời gian hạn chế chuyển nhượng cụ thể sẽ do Hội đồng Quản trị quyết định và thỏa thuận với các đối tác chiến lược.

**4. Giá chào bán dự kiến:**

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược là: 10.000 đồng/cổ phần.

**5. Phương pháp tính giá:** Giá trị sổ sách tại thời điểm 30/6/2013.

Hội đồng Quản trị DXG ước giá trị sổ sách 1 cổ phần tại thời điểm 30/06/2013 để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:

| STT | Khoản mục | Giá trị ước tính |
|---|---|---|
| 1 | Tổng tài sản tại 30/06/2013 (đồng) | 1.038.735.525.491 |
| 2 | Tổng nợ và lợi ích của cổ đông thiểu số tại 30/06/2013 (đồng) | 464.355.480.044 |
| 3 | Vốn chủ sở hữu 30/06/2013 (đồng) | 574.380.045.447 |

| STT | Khoản mục | Giá trị ước tính |
|---|---|---|
| 4 | Tài sản vô hình tại 30/06/2013 (đồng) | 186.404.119 |
| 5 | Số cổ phần đang lưu hành (CP) | 52.799.681 |
| 6 | Giá trị sổ sách 1 cổ phần (đồng/cổ phần) {6 = (3-4)/5} | 10.875 |

*Nguồn: BCTC giữa niên độ 2013 đã được soát xét*

Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công ty, đồng thời, để khuyến khích cổ đông gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Công ty nên Hội đồng Quản trị DXG đề xuất giá chào bán cho cổ đông hiện hữu bằng 91,95% giá trị sổ sách trị sổ sách của Công ty tại thời điểm phát hành. Trên cơ sở đề xuất của Hội đồng Quản trị về giá chào bán, Đại hội đồng cổ đông DXG đã nhất trí giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược là 10.000 đồng/cổ phần, bằng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 14/09/2013 vừa qua.

**6. Phương thức phân phối.**

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược sẽ được DXG thực hiện phân phối sau khi nhận được giấy phép chào bán cổ phiếu của UBCKNN.

**7. Thời gian phân phối cổ phiếu.**

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

**8. Đăng ký mua cổ phiếu**

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

**Bước 1: thông cáo báo chí.**

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp, DXG sẽ hoàn tất thủ tục để ra thông báo phát hành trên 01 tờ báo địa phương hoặc 01 tờ báo chuyên ngành.

**Bước 2: xác định danh sách sở hữu cuối cùng.**

Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp, DXG sẽ xác định danh sách sở hữu cuối cùng và gửi thông báo đề nghị tới Trung tâm Lưu ký Chứng khoán, SGDCK TP.HCM phối hợp xác định ngày giao dịch không hưởng quyền mua, lập và cung cấp danh sách sở hữu cuối cùng. Dự kiến thực hiện xong trong 10 ngày làm việc.

**Bước 3: phân bổ và thông báo quyền mua.**

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được danh sách sở hữu cuối cùng, tổ chức phát hành sẽ phối hợp cùng Trung tâm Lưu ký Chứng khoán phân bổ và thông báo quyền ưu tiên mua trước cổ phần đến các thành viên lưu ký, các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.

**Bước 4: đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần.**

Trên cơ sở danh sách phân bổ quyền mua cổ phần do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán cung cấp, các thành viên lưu ký tổ chức cho các cổ đông đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu mới phát hành; đối với trường hợp cổ đông chưa lưu ký thì sẽ đăng ký và nộp tiền tại tổ chức phát hành. Thời gian đăng ký thực hiện quyền và nộp tiên mua cổ phần trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được danh sách phân bổ quyền ưu tiên mua trước cổ phiếu.

**Bước 5: chuyển nhượng quyền mua cổ phần.**

Quyền mua cổ phiếu được thực hiện chuyển nhượng trong vòng 18 ngày làm việc kể từ ngày thông báo danh sách phân bổ quyền thông qua thành viên lưu ký. Các cổ đông chưa lưu ký hoặc việc chuyển nhượng quyền mua sang cho các cổ đông chưa lưu ký được thực hiện tại tổ chức phát hành.

**Bước 6: tổng hợp thực hiện quyền.**

Trong vòng 02 ngày làm việc sau ngày hết hạn đăng ký thực hiện quyền, các thành viên lưu ký lập và gửi Trung tâm Lưu ký chứng khoán báo cáo thực hiện quyền.

Trên cơ sở danh sách cổ đông thực hiện quyền của Trung tâm lưu ký và danh sách thực hiện quyền của những cổ đông chưa lưu ký do tổ chức phát hành tổng hợp, tổ chức phát hành sẽ tiến hành chào bán số cổ phiếu chưa phân phối hết cho các nhà đầu tư khác.

**Bước 7: báo cáo kết quả phát hành.**

Trong vòng 05 ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, tổ chức phát hành sẽ lập báo cáo phát hành gửi UBCKNN và HOSE, đồng thời, hoàn tất thủ tục đăng ký niêm yết bổ sung chứng khoán phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu, và phối hợp cùng Hose gửi Báo cáo phân bổ chứng khoán phát hành thêm đến các thành viên lưu ký.

**Bước 8: chuyển giao cổ phiếu và thực hiện niêm yết bổ sung cổ phiếu.**

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

Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua (nếu có): cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua (nếu có) sẽ ủy quyền cho Hội đồng Quản trị phân phối cho các đối tượng khác với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Trong trường hợp tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác nhưng vẫn không bán hết thì Công ty chỉ thực hiện tăng vốn theo đúng số lượng vốn thực góp của nhà đầu tư và số vốn còn thiếu sẽ được huy động từ các nguồn vốn khác.

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

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài. Do là doanh nghiệp đã niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh nên tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu DXG của người nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Quyết định

số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó qui định tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán cổ phiếu trên Thị trường Chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa là 49% tổng số cổ phiếu niêm yết của tổ chức phát hành.

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

Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng. Cổ phiếu phát hành thêm cho đối tác chiến lược bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 12 tháng kể từ ngày hoàn tất đợt chào bán.

**11. Các loại thuế có liên quan.**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25%.

Ngoài ra, theo hướng dẫn tại Công văn số 3338/TCT-PCCS ngày 8/9/2006 của Tổng Cục Thuế về việc xác định chi phí hợp lý để tính thu nhập chịu thuế, Công ty TNHH DV-XD Địa Ốc Đất Xanh, nay là CTCP Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh, là công ty môi giới, nên khoản mục chi phí quảng cáo để phục vụ cho khách hàng (quảng cáo gián tiếp) sẽ được xem là chi phí trực tiếp và được tính toàn bộ vào chi phí hợp lý của công ty khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp nếu có đủ hóa đơn chứng từ hợp pháp theo quy định.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

Toàn bộ số tiền thu từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở tại **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Hội sở**

Số tài khoản: **0206.000.12966.9000**

Địa chỉ: 119-121 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Số điện thoại: (84-8) 38 211 456

## VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

***1. Mục đích chào bán :***

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành phương án dự kiến là: 222.003.190.000 đồng sẽ được sử dụng để để đầu tư cho Dự án Khu nhà ở Hiệp Bình Phước (SunView Town).

***2. Phương án khả thi:***

Dự án khu chung cư Savico (Suview Town) nằm trong quần thể dự án khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, quận Thủ Đức, có diện tích khuôn viên 36,697 $m^2$ (bao gồm cả diện tích hành lang bảo về rạch), tọa lạc tại phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, Q. Thủ Đức, Tp. HCM.

## 2.1. Giới thiệu dự án

### 2.1.1. Tên dự án và chủ đầu tư

**- Tên dự án: "Chung cư Sunview Town"**

**- Giới thiệu chủ đầu tư:**

- Chủ đầu tư: Công Ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh
- Địa chỉ: 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP HCM
- Tel: (84-8) 6252 5252 Fax: (84-8) 6285 3896
- Công Ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/11/2003. Đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 27/9/2013.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý); tư vấn đầu tư. Xây dựng dân dụng, công nghiệp; sửa chữa nhà; trang trí nội thất; cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng. Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi). San lấp mặt bằng. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.

### 2.1.2. Sự cần thiết phải đầu tư

Nằm trong sự phát triển chung của đất nước, thành phố Hồ Chí Minh nổi lên là trung tâm thương mại và kinh tế lớn của Việt Nam. Thị trường bất động sản đã và đang thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước, trở thành thị trường trọng điểm của nhiều tập đoàn bất động sản đa quốc gia, góp phần đẩy nhanh quá trình đô thị hóa thành phố. Trong 10 năm gần đây tốc độ đô thị hóa của TP.HCM phát triển nhanh chóng, trung bình mỗi năm diện tích đất đô thị hóa tăng 1.000 ha. Hàng loạt các dự án cơ sở hạ tầng, dự án phát triển khu công nghiệp, khu chế xuất, khu đô thị, khu nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại với sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội…. được triển khai xây dựng; đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội; thay thế dần các khu nhà ổ chuột, nhà ở tạm bợ, tạo diện mạo mới cho thành phố; góp phần xây dựng cuộc sống văn minh, hiện đại ở cả khu vực đô thị và nông thôn.

Căn cứ biến động về dân số và các tiêu chuẩn bình quân diện tích ở, đến 2015, thành phố cần phát triển thêm 39 triệu $m^2$ sàn nhà ở, phát triển mới 234.286 căn, tương đương 16.400.020 $m^2$ sàn; sửa chữa cải tạo, xây dựng mới trên nền cũ 140.714 căn tương đương 22.499.980$m^2$ sàn. Nói tóm lại, nhu cầu về nhà ở tại thành phố Hồ Chí Minh là rất lớn trong thời gian tới.
Nắm bắt được nhu cầu thị trường, sau khi khảo sát thực tế, đánh giá và nghiên cứu quy hoạch Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa Ốc Đất Xanh đã xin đầu tư dự án chung cư *Sunivew Town*. Đây là khu vực hội tụ nhiều yếu tố thuận lợi như đất đai, hạ tầng, cảnh quan để phát triển.

Dự án tọa lạc tại mặt tiền đường Gò Dưa, phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh với diện tích 36.697 m2, dự án là một tổ hợp gồm 4 block căn hộ và trung tâm thương mại. Khi hoàn thành dự án sẽ tạo ra được 1.603 căn hộ có giá trị trung bình, góp phần giải quyết nhu cấp rất cấp thiết về nhà ở trong khu vực.

Việc triển khai thực hiện dự án là cần thiết, góp phần phát triển thúc đẩy sự phát triển đồng bộ về hạ tầng, cảnh quan, kinh tế… hoàn toàn phù với định hướng quy hoạch của vùng và giải quyết nhu cầu về nhà ở, trung tâm thương mại trong tương lai.

### 2.1.3. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Luật đầu tư, Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật xây dựng, Luật doanh nghiệp.
- Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10/02/2009 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- 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 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về QLCL công trình.
- Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/03/2009 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Căn cứ thông tư 03/2005/TT-BXD ngày 04/3/2005 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn điều chỉnh dự toán công trình xây dựng cơ bản.
- Căn cứ thông tư 33/2009/TT-BXD ngày 30/09/2009 của BXD về 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 quyết định 957/QĐ-BXD ngày 29/09/2009 về việc công bố định mực chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.
- Quyết định 295/QĐ-BXD ngày 22/3/2011 của Bộ Xây dựng về việc công bố Tập Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2010
- Hợp đồng hợp tác số 30/2012/HĐHTDA-SVC&ĐX giữa Cty CP DV Tổng Hợp Sài Gòn và Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh v/v chuyển nhượng 1 phần QSDĐ có HTKT dự án Khu nhà ở Phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình – Thủ Đức.
- QĐ số 7943/QĐ-UBND ngày 30/12/2010 của UBND quận Thủ Đức về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở Phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình – Thủ Đức.
- Công văn số 4390/UBND-ĐTMT ngày 30/8/2012 của UBND thành phố về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, quận Thủ Đức, Tp. HCM.
- Công văn số 73/SXD-TĐDA ngày 30/11/2012 của Sở xây dựng ý kiến về hồ sơ TKCS dự án Khu nhà ở Phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, Quận Thủ Đức, Tp. HCM.
- Công văn số 1741/UBND-GPMB ngày 14/06/2012 của UBND quận Thủ Đức về việc xác nhận đã hoàn tất công tác bồi thường dự án Khu nhà ở Phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, Quận Thủ Đức, Tp. HCM.
- Giấy phép xây dựng chung cư Sunview Town số 84/GPXD ngày 08/06/2013 của Giám đốc Sở XD thành phố.
- Công văn số 13/CTC-PQC ngày 22/01/2013 của Cục tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không dự án Khu nhà ở Phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, Quận Thủ Đức, Tp. HCM.

- Giấy chứng nhận số 1126/TD-PCCC ngày 08/10/2011 của Sở Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy Tp. HCM về việc dự án Khu nhà ở Phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, Quận Thủ Đức, Tp. HCM đã được thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy.
- Công văn số 1674/CV-CNTĐ-KT ngày 27/07/2011 của Công ty CP Cấp Nước Thủ Đức về việc thỏa thuận cấp nước cho dự án Khu nhà ở Phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, Quận Thủ Đức, Tp. HCM
- Công văn số 5414/GTT- PCTĐ- KH ngày 21/09/2011 của Công ty Điện Lực Thủ Đức về việc thỏa thuận đấu nối điện lực cho dự án Khu nhà ở Phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, Quận Thủ Đức.
- Quyết định số 4085/QĐ-UBND ngày 29/7/2013 của UBND thành phố về việc duyệt nghĩa vụ tài chính về nộp tiền SDĐ bổ sung dự án Khu nhà ở Phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, Quận Thủ Đức.
- Quyết định số 264/QĐ-TNMT-CCBVMT ngày 21/03/2012 của Sở TNMT về việc phê duyệt nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án khu nhà phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
- Các số liệu, tài liệu khác có liên quan.

### 2.1.4. Mục tiêu của dự án

- Khai thác có hiệu quả nhất tiềm năng về đất đai, lợi thế về giao thông, quy hoạch cho sự phát triển nhanh và bền vững của khu vực.
- Việc đầu tư xây dựng dự án **"Chung cư Sunview Town"** nhằm góp phần tạo lập một công trình đúng chức năng, cân đối, mỹ quan, hài hòa, hiện đại phù hợp theo định hướng phát triển của khu vực.
- Giải quyết nhu cầu về nhà ở của người dân địa phương cũng như các khu vực lân cận.
- Giải quyết công ăn việc làm cho người trên địa bàn khi dự án triển khai cũng như giai đoạn hoàn thành và vận hành khai thác.
- Đóng góp một phần đáng kể cho ngân sách địa phương.

## 2.2. Điều kiện tự nhiên và đặc điểm hiện trạng khu đất

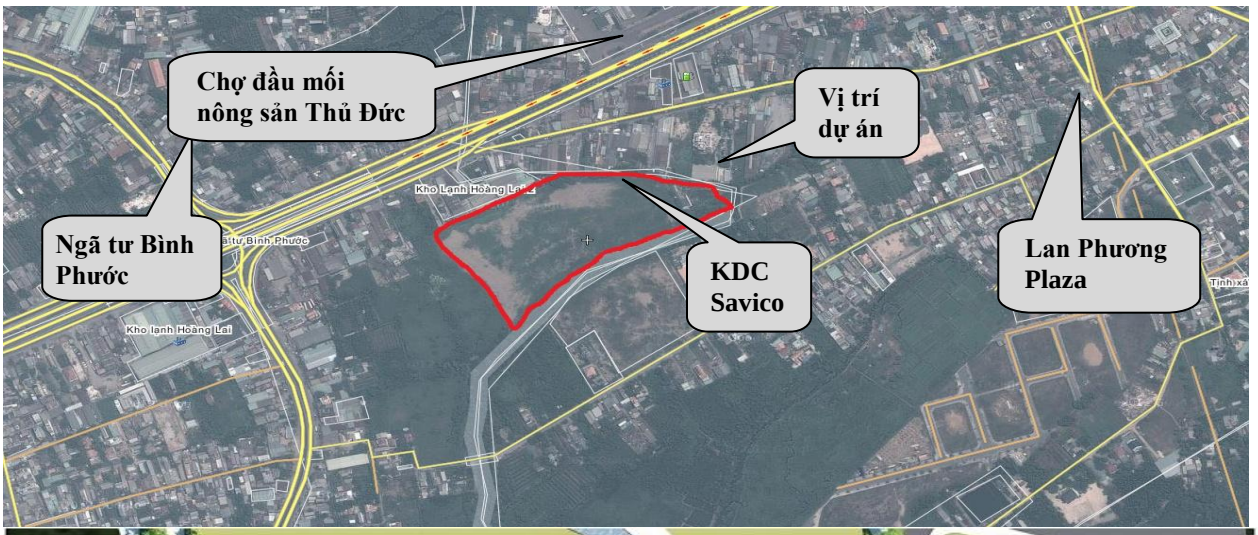
### 2.2.1. Điều kiện tự nhiên

**Vị trí**

Dự án "***Chung cư Sunview Town***" nằm trong quần thể dự án khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, quận Thủ Đức, có diện tích khuôn viên 36,697 $m^2$ (bao gồm cả diện tích hành lang bảo vệ rạch), tọa lạc tại phường Hiệp Bình Phước – Tam Bình, Q. thủ Đức, Tp. HCM. Vị trí dự án trên bản đồ có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu
- Phía Nam: Giáp rạch và khu nhà ở thấp tầng Savico.
- Phía Tây: Giáp đất trống
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu

**Vị trí dự án**



### Địa hình

Phường Hiệp Bình Phước nằm ở cửa ngõ phía Bắc thành phố Hồ Chí Minh, là trung tâm đầu mối giao thông nối liền các tỉnh miền Bắc – Trung và Nam, giáp với nhiều phường - xã bạn như: Phường Hiệp Bình Chánh, Tam Bình, Tam Phú, Bình Chiểu, về phía sông Sài Gòn giáp với các Quận – Huyện là Quận 12 và huyện Thuận An thuộc tỉnh Bình Dương.

Địa hình bằng phẳng nằm trên lưu vực sông Sài Gòn, trải dài theo hướng Tây Bắc đến Đông Nam với dạng địa hình đặc trưng đô thị và vùng mới phát triển đô thị. Khu trung tâm được xác định bởi các khu phố 3 và 5 với cấu trúc khu dân cư tập trung, kiến trúc ít nhà cao tầng.

Tóm lại địa hình dự án bằng phẳng, thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng và phát triển toàn diện. Khu đất đã được san lấp đến cao trình +2.0m phường Hiệp Bình Phước và +2.2m phường Tam Bình.

### Khí hậu

- Nhiệt độ khí hậu từ 24 đến 32$^0$C, trung bình cả năm là 28$^0$C.
  + Tháng 04 có nhiệt độ thấp nhất là 29,1$^0$C

+ Tháng 10 có nhiệt độ thấp nhất là 26,7$^0$C.

- Số giờ nắng trong năm là : 2.245,9 giờ
  + Tháng 02 có số giờ nắng ít nhất là 193,1 giờ.
  + Tháng 10 có số giờ nắng ít nhất là 105,6 giờ.
- Lượng mưa cả năm là 1.779,4 mm.
  + Tháng 5 có lượng mưa nhiều nhất là 478,0 mm
  + Tháng 02 có lượng mưa ít nhất là 27,3 mm.

Vào những ngày có lượng mưa cao nhất, nước mưa làm quá tải khả năng tiêu thoát nước, đặc biệt vào lúc triều cường gây ngập úng trên diện rộng gây ảnh hưởng đến sinh hoạt, đời sống của bà con, nhân dân.

- Độ ẩm trung bình cả năm là 74%
  + Tháng 10 có độ ẩm cao nhất là 86%
  + Tháng 01 và 02 có độ ẩm thấp nhất là 71%

**Đặc điểm địa chất công trình**

- Khu vực đất cao, cường độ chịu nén > 2 kg/cm2
- Khu vực đất thấp ven sông, cường độ chịu nén dưới 0,5 kg/cm2

**Sông ngòi**

Hệ thống sông ngòi tại phường Hiệp Bình Phước gồm có sông chính là sông Sài Gòn, đọan chạy từ hướng Tây - Nam ngược lên hướng Tây - Bắc qua khu phố 1, 3, 5 dài khoảng 6000 mét. Ngoài ra còn có 2 nhánh sông là sông Rạch Đĩa và sông Vĩnh Bình:

- Sông Rạch Đĩa, đọan chảy từ khu phố 6 qua khu phố 4 và khu phố 2 (dài 4.000m).
- Sông Vĩnh Bình, chảy từ khu phố 2 qua khu phố 1 (dài 2.000 m).

Hiện tại trong khu vực dự án, có 2 rạch hiện hữu tiếp giáp dự án.

### 2.2.2. Đặc điểm hiện trạng

#### 2.2.2.1. Hiện trạng phát triển kinh tế xã hội

**Dân số và mật độ dân số**

Ảnh hưởng của tốc độ đô thị hóa , những năm gần đây có xu hướng dịch chuyển dân cư từ nội thành ra ngoại thành xu thế này phù hợp với yêu cầu giãn dân và đô thị hóa. Hiện nay dân số trên toàn địa bàn phường Hiệp Bình Phước có 30.893 người ( kể cả tạm trú các diện khác) số nhân khẩu nữ có 15.791 người chiếm tỷ lệ 51,11% , nam có 15.102 người chiếm tỷ lệ 48,89%, số người trong độ tuổi lao động có 14.896 người chiếm tỷ lệ 41,22% trên tổng số dân, trong đó có khỏang 8 % là học sinh – sinh viên, 25 % là nội trợ.

**Hiện trạng sử dụng đất**

Hiện trạng khu đất xây dựng là bãi đất trống, đã san lấp đến cao độ +2.0m đến +2.2m. chủ đầu tư đã đền bù giải tỏa 100% và hiện không có dân cư sinh sống.

#### 2.2.2.2. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

**Giao thông cầu – đường**

- **Đường**

Có 2 trục đường chính và 2 đường phụ trên địa bàn phường Hiệp Bình Phước là:

- Đường Quốc lộ 1A ngang qua địa bàn phường (đọan tính từ cầu Bình Phước đến cuối dốc cầu vượt ngã tư Bình Phước dài 800 mét) .
- Đường Quốc lộ 13 ngang qua địa bàn phường (đọan tính từ cầu Ông Dầu đến cầu Vĩnh Bình dài 5 km).
- Đường 13 cũ nối liền khu phố 3 và 1 của Phường dài 2 km (đọan tính từ ngã ba chùa Liên Phước KP3 đến chân cầu Vĩnh Bình KP1).
- Đường Hiệp Bình, nối liền 2 phường Hiệp Bình Phước và Hiệp Bình Chánh (đoạn tính từ ngã 3 Quốc lộ 13 đến ngã ba chùa An Lạc đường Kha Vạn Cân dài 2,5 km).

Khu đất dự án có hai điểm tiếp nối với hạ tầng giao thông của địa phương, một điểm thông ra đường Gò Dưa, một điểm thông ra đường 12 hiện hữu.

- **Cầu**

Khu vực phường Hiệp Bình Phước gồm có 6 cầu lớn nhỏ:

- Cầu Bình Phước, dài 480 mét có tải trọng 30 tấn nối liền Quốc lộ 1A ( đọan giáp ranh Quận 12 và Quận Thủ Đức) .
- Cầu Vượt Bình Phước , dài 500 mét tải trọng 30 tấn. nối liền Quốc lộ 1A.
- Cầu Ông Dầu , dài 17 mét, tải trọng 25 tấn , nối liền Quốc lộ 13 ( đọan giáp ranh 2 phường Hiệp Bình Chánh – Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức.
- Cầu Đúc nhỏ, dài 17 mét , tải trọng 25 tấn nối liền Quốc lộ 13 đi từ Thành Phố Hồ Chí Minh đến các tỉnh miền Đông và ngược lại.
- Cầu Vĩnh Bình, dài 250 mét, tải trọng 30 tấn nối liền Quốc lộ 13 đọan giáp ranh Quận Thủ Đức và Huyện Thuận An Tỉnh Bình Dương.
- Cầu Bảy Nhạo, dài 12 mét , tải trọng 10 tấn nốI liền 2 phường Hiệp Bình Phước – Hiệp Bình Chánh.

**Hiện trạng cấp điện**

Dự án đã có thỏa thuận đấu nối điện với công ty điện lực Thủ Đức, một điểm đấu nối từ đường Gò Dưa và một điểm đấu nối từ đường 12. Lưới điện hiện hữu đường Gò Dưa và Đường 12 hiện có sẵn, đang hoạt động, sẵn sàng cho đấu nối

**Hiện trạng cấp nước**

Dự án có thỏa thuận đấu nối cấp nước với với công ty cấp nước Thủ Đức, điểm đấu nối đường Gò Dưa và Đường 12

**Hiện trạng thoát nước bẩn và nước mưa**

Dọc đường Gò dưa và đường 12 đã có hệ thống thoát nước bẩn và nước mưa hiện hữu, dự án thoát nước bẩn và nước mưa chủ yếu về phía rạch Gò Dưa, một phần thoát ra phía đường 12.

## 2.3. Giải pháp quy hoạch và kiến trúc

### 2.3.1. Quy mô dân số, quy mô diện tích đất khu vực quy hoạch

- **Quy mô dân số dự kiến:** khoảng 4.809 người
- **Quy mô diện tích đất khu vực quy hoạch**
  - Tổng diện tích khu đất xây dựng : 36.697 m²
  - Diện tích phù hợp quy hoạch : 23,711 m²
  - Diện tích xây dựng chung cư : 8.359 m²
  - Diện tích giao thông, sân bãi, cây xanh : 15.352 m²
  - Hành lang bảo vệ rạch, cây xanh, công viên : 12.986 m2
- **Thông số quy hoạch**

Dự án được đầu tư xây dựng thành 4 block chung cư, thuộc 2 khối A và B, các thông số kỹ thuật chi tiết như sau:

| TT | Hạng mục | Đơn vị | KHỐI A1 | KHỐI A2 | KHỐI A3 | KHU A | KHỐI B | TOÀN KHU |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **Diện tích khu đất** | **m2** | | | | **16,888** | **6,823** | **23,711** |
| **2** | **Cấp công trình** | | **II** | **II** | **II** | **II** | **II** | **II** |
| **3** | **Tầng cao** | **tầng** | **18 tầng + lửng** | **18** | **18** | | **18+ lửng** | |
| | - Tầng căn hộ ở | tầng | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| | - Tầng chức năng khác | tầng | 3 | 3 | 3 | | 3 | |
| **4** | **Chiều cao** | **m** | **<66.7** | **<66.7** | **<66.7** | **<66.7** | **<66.7** | **<66.7** |
| **5** | **Tổng số căn hộ** | **hộ** | **508** | **330** | **330** | **1,168** | **435** | **1,603** |
| | - Số hộ/tầng | hộ | 32-34 | 22 | 22 | 22-34 | 29 | |
| **6** | **Diện tích xây dựng** | **m2** | **2,439** | **1,596** | **1,596** | **5,631** | **2,728** | **8,359** |
| **7** | **Mật độ xây dựng** | **%** | | | | **33** | **40** | |
| **8** | **Hệ số sử dụng đất** | **lần** | **2** | **1** | **1** | **6** | **5** | **5** |
| | - Chức năng ở | | 2 | 1 | 1 | **5** | **5** | **5** |
| | - Chức năng thương mại dịch vụ | | 0 | 0 | 0 | **0** | **0** | **0** |
| **9** | **Diện tích sàn xây dựng** | **m2** | **45,597** | **28,582** | **28,582** | **102,761** | **44,230** | **146,991** |
| | **- Diện tích sàn xd căn hộ ở** | **m2** | **36,578** | **23,794** | **23,794** | ***84,165*** | **34,122** | **118,287** |
| | *Diện tích 1 tầng căn hộ* | *m2* | *2,439* | 1,586 | 1,586 | *5,611* | *2,275* | |
| | **- Diện tích căn hộ ở** | | *31,057* | 20,162 | 20,162 | *71,381* | *29,168* | **100,549** |
| | **- Diện tích sàn xd chức năng khác** | **m2** | **9,020** | **4,788** | **4,788** | **18,596** | **10,108** | **28,704** |
| | *Diện tích sàn tầng trệt* | *m2* | *2,439* | *1,596* | *1,596* | *5,631* | *2,728* | 8,359 |
| | *Diện tích sàn tầng lửng* | *m2* | *1,704* | | | *1,704* | *1,923* | 3,627 |
| | *Diện tích sàn lầu 1* | *m2* | *2,439* | *1,596* | *1,596* | *5,631* | *2,728* | 8,359 |
| | *Diện tích sàn lầu 2* | *m2* | *2,439* | *1,596* | *1,596* | *5,631* | *2,728* | 8,359 |
| | **- Diện tích phân khu chức năng khác** | **m2** | **9,020** | **4,788** | **4,788** | **18,596** | **10,108** | **28,704** |
| | *+ Dịch vụ* | *m2* | *1,031* | *731* | *656* | *2,418* | *1,098* | 3,516 |
| | *+ Thương mại* | *m2* | *97* | *596* | *171* | *863* | *2,260* | 3,123 |
| | *+ SHCĐ* | *m2* | *392* | *327* | *179* | *898* | *401* | 1,299 |
| | *+ Để xe* | *m2* | *7,499* | *3,135* | *3,782* | *14,417* | *6,350* | 20,767 |

### 2.3.2. Kiến trúc công trình

**Mục tiêu**

- Đảm bảo sự kết nối đồng bộ với các khu vực bên ngoài còn lại của dự án;
- Thiết lập hệ thống không gian mở của cây xanh và hạ tầng hài hoà với các khu vực chức năng;
- Mang tính linh hoạt để đáp ứng với quá trình tăng trưởng và thay đổi;
- Kiến trúc hiện đại.
- Một phong cách kiến trúc năng động phù hợp với tính năng động của mặt đường chính, Một sự kết hợp hài hòa giữa vẻ ngoài mang tính đô thị mạnh mẽ và những chi tiết và vóc dáng tinh tế của công trình mang lại một vẻ thanh lịch và nhẹ nhàng cho công trình: hình ảnh của vẻ đẹp sang trọng.

**Tiêu chuẩn áp dụng**

- QCXDVN 01: 2008 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 06 : 2010 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- TCXD 213:1998 Nhà và công trình dân dụng - Từ vựng - Thuật ngữ chung;
- TCVN 3905:1984 Nhà ở và nhà công cộng - Thông số hình học;
- TCXDVN 306:2004 Nhà ở và công trình công cộng - Các thông số vi khí hậu trong phòng;
- TCVN 4451:1987 Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCXDVN 323-2004 Nhà cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 276:2003 Công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế.

## 2.4. Phương án đền bù giải phóng mặt bằng

Hiện tại dự án đã hoàn tất công tác đền bù, đã nộp tiền sử dụng đất, đã san lấp mặt bằng và đang triển khai xây dựng.

## 2.5. Đánh giá tác động môi trường

### 2.5.1. Môi trường sinh thái

**Môi trường thủy sinh**

Khu vực dự án có tiếp giáp Rạch Gò Dưa, nguồn nước chủ yếu là nước giếng và nước mặt. Tuy nhiên sinh vật thủy sinh Rạch Gò Dưa gồm chủ yếu các loài cá tạp nước ngọt… không có loài quý hiếm.

**Môi trường sinh thái trên cạn**

Trong khu vực dự án không có loài động vật nào sinh sống. Do vậy hệ thống sinh thái tự nhiên thật sự không bị gây ảnh hưởng lớn khi thực hiện dự án.

### 2.5.2. Môi trường kinh tế xã hội.

**Tác động của việc thi công xây dựng đối với môi trường**

Trong giai đoạn thi công phải chuyên chở vật liệu, nhiều xe di chuyển ảnh hưởng đến giao thông và sinh hoạt chung của xã hội tại khu vực thi công, đồng thời cũng gây tiếng ồn và làm cho nồng độ bụi trong không khí tăng lên. Để hạn chế tác động xấu, dự án có kế hoạch thi công hợp lý, hạn chế tối đa việc ảnh hưởng đến giao thông, thi công dứt điểm từng đoạn, không thi công tràn lan và kéo dài. Sau đó phục hồi ngay mặt đường hoặc lề đường theo nguyên trạng ban đầu.

**Các tác động trong quá trình khai thác, vận hành dự án.**

- **Các loại chất thải rắn, lỏng**

Do đây là dự án căn hộ, TTTM theo tiêu chuẩn cao, hiện đại nên các chất thải rắn hầu như không có. Chất thải lỏng của dự án đều được xử lý đúng tiêu chuẩn trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung.

- **Đối với kinh tế xã hội**

Dự án được xây dựng trên đất nông nghiệp bỏ hoang, nhưng tiềm năng khai thác là rất lớn do ở vi trí đắc địa nên không gặp trở ngại nhiều về kinh tế và xã hội. Khi dự án hoàn thành sẽ giải quyết nhu cầu về nhà ở, vui chơi giải trí, việc làm lâu dài cho dân cư lao động của địa phương và các khu vực lân cận góp phần ổn định điều kiện sinh sống, quản lý và bảo đảm nhịp sống mới công nghiệp hóa.

## 2.6. Kế hoạch tổ chức quản lý và triển khai thực hiện

### 2.6.1. Tổ chức thực hiện

- Lựa chọn nhà thầu xây dựng có uy tín, tổ chức đấu thầu để chuẩn bị xây dựng các hạng mục của dự án.
- Trong quá trình chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án, các bên tham gia phải có sự thống nhất chặt chẽ, đảm bảo tính kế tiếp và thúc đẩy nhau nhịp nhàng trong một tiến độ chung.
- Mối quan hệ, trách nhiệm, quyền hạn của Chủ đầu tư và các bên liên quan sẽ được thực hiện, quản lý dự án theo đúng quy hoạch được duyệt.
- Công trình được xây dựng phải tuân thủ chặt chẽ quy hoạch được duyệt, được thẩm định và xét duyệt thiết kế kỹ thuật theo quy định hiện hành.
- Dự kiến sau khi xây dựng hoàn chỉnh dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh, chủ đầu tư sẽ cùng các cơ quan chức năng đưa vào quản lý và sử dụng theo quy định chung đối với công trình công cộng phục vụ phúc lợi xã hội.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm xác lập quyền sở hữu nhà ở cho người dân có nhu cầu mua căn hộ.
- Công ty Cổ phần DV và XD Địa Ốc Đất Xanh sẽ kết hợp với các đơn vị đối tác chiến lược trong ngành bất động sản để triển khai thực hiện các hạng mục của dự án. Ngoài ra, để nâng cao chất lượng và đẳng cấp của dự án, Đất Xanh sẽ mời các Tập đoàn nước ngoài chuyên về đầu tư khai thác các dự án về Dịch vụ – Thương mại – căn hộ, cùng tham gia hợp tác phát triển các dự án thành phần trong tổng thể của dự án.

### 2.6.2. Tiến độ thi công

Hiện nay các hạng mục pháp lý của dự án đã hoàn tất, đã có giấy phép xây dựng, tiến độ thi công của dự án sẽ bao gồm các hạng mục chính sau:

+ San lấp.
+ Xây dựng công trình.
+ Xây dựng các hạng mục cây xanh giao thông đối nội và đối ngoại của dự án.
+ Bàn giao và nghiệm thu.

Tổng thời gian thực hiện dự án kéo dài dự kiến khoảng 04 năm (từ 2013 đến 2016), tiến độ cụ thể như sau:

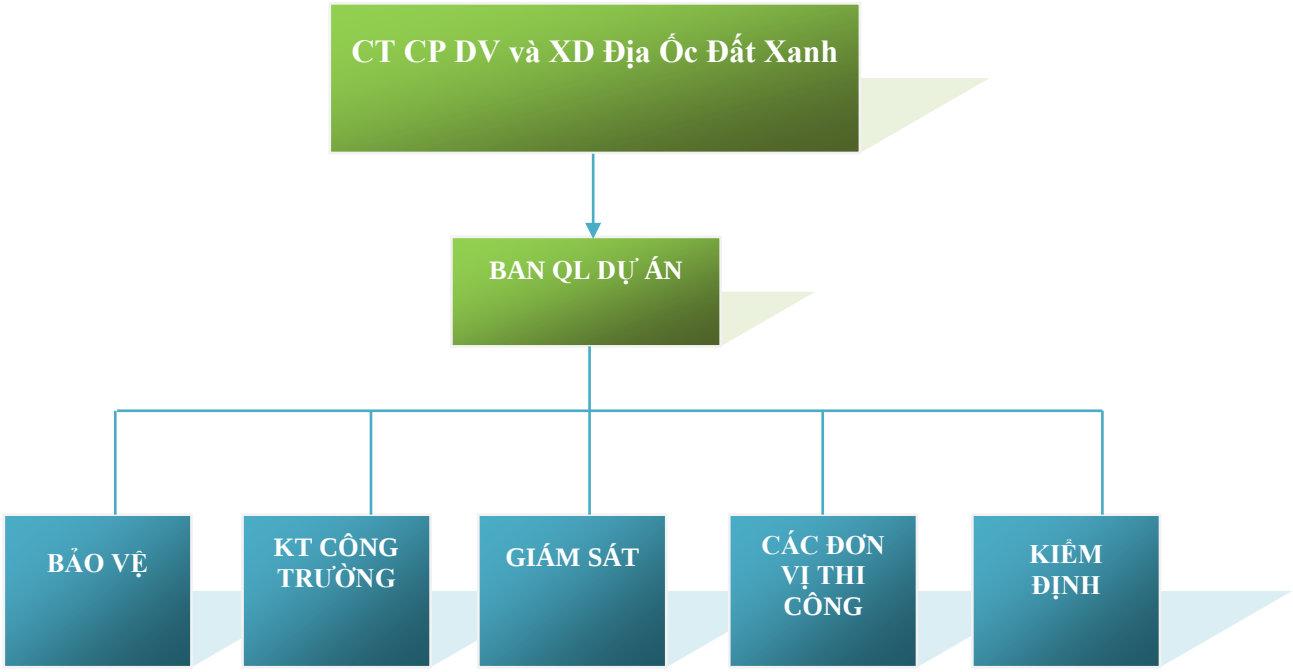
## Kế hoạch thực hiện dự án

| STT | | NỘI DUNG | Năm 2013 | | | | Năm 2014 | | | | Năm 2015 | | | | Năm 2016 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Q.1 | Q.2 | Q.3 | Q.4 | Q.1 | Q.2 | Q.3 | Q.4 | Q.1 | Q.2 | Q.3 | Q.4 | Q.1 | Q.2 | Q.3 | Q.4 |
| I | | CHI PHÍ ĐẤT | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Chi phí mua đất | 50% | 50% | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Chuyển mục đích sử dụng | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Thuế trước bạ (0.5%) | | 100% | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| II | | CHI PHÍ XÂY DỰNG | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1 | Hạ tầng | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | San lấp | | 100% | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Giao thông, sân bãi và hạ tầng | | | | | | | | | 25% | 25% | | | | 50% | | |
| | | Cây xanh, công viên | | | | | | | | | 25% | 25% | | | | 50% | | |
| | | Hàng rào bảo vệ | | 50% | | | | 50% | | | | | | | | | | |
| | 2 | Móng cọc | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Ép tĩnh và thử tải tĩnh, ép đại trà | | 15% | 35% | | | | 30% | 20% | | | | | | | | |
| | | Móng - hầm | | | 17% | 33% | | | | 34% | 16% | | | | | | | |
| | 3 | Xây thô | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | TMDV (4 tầng) | | | | 30% | 20% | | | | 50% | | | | | | | |
| | | Căn hộ (14 tầng) | | | | | 19% | 19% | 13% | | 6% | 19% | 19% | 6% | | | | |
| | | Sân thượng - mái - kỹ thuật | | | | | | | 50% | | | | | 50% | | | | |
| | 4 | Xây hoàn thiện | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | TMDV (4 tầng) | | | | | | | | | 25% | 25% | | | | 50% | | |
| | | Căn hộ (14) | | | | | | | 6% | 19% | 19% | 6% | | 13% | 19% | 19% | | |
| | | Sân thượng - mái - kỹ thuật | | | | | | | 50% | | | | | 50% | | | | |
| | 5 | Chi phí thiết bị | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Ống rác thải và trạm xử lý | | | | | | | | | 25% | 25% | | | | 50% | | |
| | | Thang máy | | | | | | | | | 25% | 25% | | | | 50% | | |
| | | Thông gió, PCCC | | | | | | | | | 25% | 25% | | | | 50% | | |
| | | Chí phí M & E khác | | | | 6% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | 9% | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| STT | | NỘI DUNG | Năm 2013 | | | | Năm 2014 | | | | Năm 2015 | | | | Năm 2016 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Q.1 | Q.2 | Q.3 | Q.4 | Q.1 | Q.2 | Q.3 | Q.4 | Q.1 | Q.2 | Q.3 | Q.4 | Q.1 | Q.2 | Q.3 | Q.4 |
| III | | CHI PHÍ KHÁC | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1 | **Kiến thiết cơ bản** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Chi phí khảo sát địa chất, đo đạc mặt bằng | | 100% | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Quản lý dự án | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Báo cáo ĐTM | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật | | 100% | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Thiết kế 2 bước | 60% | 40% | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Kiểm tra và Chứng nhận sự phù hợp | | 100% | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Thẩm tra thiết kế | | 100% | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Thẩm tra dự toán công trình | | 100% | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Lập và đánh giá hồ sơ thầu xây dựng | | 100% | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Lập và đánh giá hồ sơ thầu thiết bị | | 100% | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Giám sát thi công xây dựng | | 3% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | | |
| | | Giám sát lắp đặt thiết bị | | | | | | | | | 25% | 25% | | | | 50% | | |
| | | Bảo hiểm | | 50% | | | | 50% | | | | | | | | | | |
| | 2 | **Dự phòng** | | | | | | | | | 38% | 13% | | | 13% | 38% | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TỔNG CỘNG | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

### 2.6.3. Tổ chức quản lý dự án

*Sơ đồ tổ chức quản lý dự án*




## 2.7. Phân tích tài chính dự án

### 2.7.1. Tổng mức đầu tư

| STT | Hạng mục | Thành tiền (nghìn VND) |
|---|---|---|
| 1 | Chi phí đất | 147.521.136 |
| 2 | Tổng chi phí xây dựng | 897.211.625 |
| 3 | Chi phí kiến thiết | 23.684.292 |
| 4 | Dự phòng phí | 27.626.878 |
| 5 | Lãi vay | 137.684.513 |
| 6 | Chi phí hoạt động | 56.786.982 |
| 7 | Tổng vốn đầu tư xây dựng | 1.233.728.444 |

### 2.7.2. Nguồn vốn đầu tư dự kiến

***Nguồn vốn đầu tư bao gồm các nguồn vốn sau:***

- Nguồn vốn tự có của chủ đầu tư chiếm khoảng 24,96% đối với tổng vốn đầu tư của dự án.
- Nguồn vốn ứng trước từ thu tiền khách hàng khoảng 49,91% vốn thực hiện dự án.
- Nguồn vốn vay của dự án: dự kiến vay từ các Ngân hàng thương mại… theo lãi suất dao động từ 12 %/năm – 15%/năm.

**Cơ cấu vốn của dự án**

| Cơ cấu vốn | Tỷ lệ | Thành tiền (triệu đồng) |
|---|---|---|
| Vay ngân hàng | 25,13% | 310.000 |
| Chủ dự án | 24,96% | 307.881 |
| Huy động từ khách hàng | 49,91% | 615.847 |
| **Tổng cộng** | **100%** | **1.233.728** |

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

### 2.7.3. Hiệu quả dự án

Sau 5 năm kết quả dự án như sau:

| KẾT QUẢ KINH DOANH SAU 5 NĂM | Thành tiền (nghìn đồng) |
|---|---|
| Doanh thu | 1,448,935,332 |
| Chi phí đầu tư | 1,061,439,115 |
| Lợi nhuận trước thuế và lãi vay | 387,496,217 |
| Lãi vay ngân hàng | 137,684,513 |
| Lợi nhuận trước thuế | 249,811,705 |
| **Lợi nhuận sau thuế** | **187,358,778** |
| **ROE** | **0.73** |
| **NPV** | **47,042,530** |
| **IRR** | **20%** |
| **Thời gian hoàn vốn** | **5.41** |

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

Công ty sẽ thực hiện sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán (dự kiến là 222.003.190.000 đồng) vào việc đầu tư cho Dự án Khu nhà ở Hiệp Bình Phước (SunView Town) ngay sau khi đợt chào bán kết thúc.

Cụ thể, tổng vốn đầu tư cho dự án dự kiến là 1.233,728 tỷ đồng. Chi tiết như sau:

*(Đơn vị tính: triệu đồng)*

| DỰ ÁN | GIÁ TRỊ |
|---|---|
| **Dự án Khu nhà ở Hiệp Bình Phước (SunView Town)** | **1.233.728** |
| **Tổng vốn cần đầu tư** | **1.233.728** |
| **Tổng nguồn tài trợ cho cho Dự án** | **1.233.728** |
| *Tiền thu từ phát hành thêm cổ phiếu* | *222.003* |
| *Từ nguồn tài sản lưu động của Công ty (tiền gửi ngân hàng, công nợ phải thu, ... )* | *85.878* |
| *Vay ngân hàng* | *310.000* |
| *Huy động từ khách hàng* | *615.847* |

**Phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến:**

Trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến, phần vốn còn thiếu, Công ty dự kiến sẽ vay ngân hàng để thực hiện dự án.

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

### 1. Tổ chức tư vấn Phát hành

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA (NSI)**

Trụ sở chính: 34B Hàn Thuyên, Phạm Đình Hổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3944 5474 Fax: (84-4) 3944 5475

Chi nhánh: 168 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 3821 7262 Fax: (84-8) 3821 7305

Website : www.nsi.com.vn

### 2. Tổ chức kiểm toán

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT**

Địa chỉ: 139, Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 3915 3780

Fax: (84-8) 3915 3783

## 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:** Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã được kiểm toán năm 2011, 2012. Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính Công ty mẹ 06T2013 đã soát xét. Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính Công ty mẹ 09T2013.
4. **Phụ lục IV:** Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, BGĐ, BKS.
5. **Phụ lục V:** Báo cáo tiền khả thi Dự án,các tài liệu pháp lý của Dự án đầu tư

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 11 năm 2013

# ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC ĐẤT XANH (DXG)**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm TGĐ**

**LƯƠNG TRÍ THÌN**

**Trưởng Ban Kiểm soát**

**TRẦN THỊ THÙY TRANG**

**Kế toán Trưởng**

**ĐỖ THỊ THÁI**

# ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA (NSI) – CHI NHÁNH TP.HCM**

**Giám đốc**

**NGUYỄN LÂM TÙNG**