

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

## BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 01/12/2022)



### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 408.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30.. tháng ... năm 2023)

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

#### 1. CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH (DXG)

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

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

Website : [www.datxanh.vn](http://www.datxanh.vn) Email: [ir@datxanh.com.vn](mailto:ir@datxanh.com.vn)

#### 2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Trụ sở chính: Tầng 7-8, 21 Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 7304 5688 Fax: (84-24) 3726 2601

Website : [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)

#### Phụ trách công bố thông tin

**Ông Nguyễn Hoàng Đức**

Điện thoại:

Email:

**Chức vụ: Người được ủy quyền CBTT**

(84-28) 6252 5252

[ir@datxanh.com.vn](mailto:ir@datxanh.com.vn)



## DATXANH GROUP

### CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 01/12/2022)

## CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

<b>Tên cổ phiếu</b>	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
<b>Loại cổ phiếu</b>	: Cổ phiếu phổ thông
<b>Mệnh giá</b>	: 10.000 đồng/cổ phiếu
<b>Giá chào bán</b>	: 12.000 đồng/cổ phiếu
<b>Tổng số lượng cổ phiếu chào bán</b>	: 101.671.919 cổ phiếu
<b>Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá</b>	: 1.016.719.190.000 đồng



#### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

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

**Địa chỉ** : 2 Hải Triều, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM  
**Điện thoại** : (84-28) 3915 7888  
**Website** : <https://www.ey.com>

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

**Trụ sở chính** : Tầng 7-8, 21 Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội  
**Điện thoại** : (84-24) 7304 5688 Fax: (84-24) 3726 2601  
**Website** : <https://mbs.com.vn/>



# MỤC LỤC

<b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>9</b>
1. Tổ chức phát hành .....	9
2. Tổ chức tư vấn .....	9
<b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>10</b>
1. Rủi ro về kinh tế .....	10
1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế .....	10
1.2. Rủi ro lạm phát .....	11
1.3. Rủi ro lãi suất .....	12
2. Rủi ro về luật pháp .....	13
3. Rủi ro đặc thù .....	13
3.1. Rủi ro từ cung cầu thị trường bất động sản .....	13
3.2. Rủi ro về nguồn vốn đầu tư .....	14
3.3. Rủi ro biến động yếu tố đầu vào .....	14
3.4. Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án .....	15
3.5. Rủi ro cạnh tranh .....	15
3.6. Rủi ro thanh toán .....	15
4. Rủi ro về đợt chào bán .....	16
5. Rủi ro pha loãng .....	16
6. Rủi ro quản trị công ty .....	17
7. Rủi ro khác .....	18
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM .....</b>	<b>19</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>	<b>21</b>
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành .....	21
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành .....	23
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành .....	29
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành .....	29
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối .....	32
5.1. Công ty mẹ của Tổ chức phát hành .....	32
5.2. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành .....	32
5.3. Công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối .....	33
6. Thông tin về quá trình tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành .....	46
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp .....	

khác .....	49
7.1. Các khoản góp vốn lớn.....	49
7.2. Các khoản thoái vốn lớn.....	50
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành .....	50
8.1. Cổ phiếu phổ thông.....	50
8.2. Cổ phiếu ưu đãi .....	50
8.3. Các loại chứng khoán khác .....	51
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài .....	51
10. Hoạt động kinh doanh.....	51
10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh.....	51
10.2. Tài sản .....	58
10.3. Thị trường hoạt động.....	60
10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính .....	60
10.5. Hợp đồng lớn.....	62
10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn .....	66
10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành .....	68
10.8. Hoạt động Marketing.....	73
10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế.....	76
10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển.....	76
10.11. Chiến lược kinh doanh.....	76
10.12. Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan.....	79
11. Chính sách đối với người lao động.....	79
11.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty.....	79
11.2. Chính sách tuyển dụng đào tạo, lương thưởng, trợ cấp và các chính sách khác cho người lao động.....	79
11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động.....	81
12. Chính sách cổ tức.....	82
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất .....	82
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành .....	83
14.1. Cam kết thuê hoạt động.....	83
14.2. Trái phiếu đã phát hành và chưa đáo hạn.....	84
14.3. Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi.....	85
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào	

bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	85
16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	85
<b>V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....</b>	<b>85</b>
1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	85
1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	85
1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.....	86
2. Tình hình tài chính.....	87
2.1. Các chỉ tiêu cơ bản.....	87
2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	95
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	95
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	97
4.1. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	97
4.2. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên.....	97
4.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	98
<b>VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KẾ TOÁN TRƯỞNG.....</b>	<b>98</b>
1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	98
2. Thông tin về cổ đông lớn.....	98
2.1. Danh sách cổ đông lớn.....	98
2.2. Thông tin cổ đông lớn là cá nhân.....	99
2.3. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và người có liên quan hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán.....	99
2.4. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ.....	100
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng.....	100
3.1. Danh sách thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng.....	100
3.2. Thông tin thành viên Hội đồng quản trị.....	100
3.3. Thông tin thành viên Ban Tổng Giám đốc.....	106
3.4. Thông tin Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng.....	110
<b>VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>113</b>

1. Loại cổ phiếu .....	113
2. Mệnh giá cổ phiếu .....	113
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	113
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	113
5. Giá chào bán dự kiến .....	113
6. Phương pháp tính giá.....	113
7. Phương thức phân phối.....	114
8. Đăng ký mua cổ phiếu .....	115
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	115
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....	117
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....	117
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn của Tổ chức phát hành.....	117
13. Hủy bỏ đợt chào bán.....	117
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài.....	117
15. Các loại thuế có liên quan.....	118
15.1. Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp.....	118
15.2. Thuế liên quan đến Nhà đầu tư, cổ đông của Công ty.....	118
16. Thông tin về các cam kết.....	119
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	119
<b>VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....</b>	<b>119</b>
1. Mục đích chào bán.....	119
2. Phương án khả thi .....	119
<b>IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>119</b>
1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.....	119
2. Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng .....	120
2.1. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An.....	120
2.2. Thanh toán thuế, các khoản phải nộp nhà nước và chi phí hoạt động của Tập Đoàn Đất Xanh.....	135
<b>X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>136</b>
1. Tổ chức kiểm toán .....	136
2. Tổ chức tư vấn .....	136
3. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt phát hành .....	136
<b>XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ .....</b>	<b>136</b>
<b>XII. PHỤ LỤC.....</b>	<b>136</b>
<b>XIII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN .....</b>	<b>138</b>

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2011 - 2022 .....	10
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2011 - 2022 .....	11
Hình 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Tập đoàn Đất Xanh .....	29
Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	30
Hình 5: Hình ảnh một số dự án tiêu biểu của Tập đoàn Đất Xanh.....	54

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1: Danh sách công ty con của Tổ chức phát hành và những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....	33
Bảng 2: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty .....	46
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty .....	50
Bảng 4: Danh sách các trái phiếu doanh nghiệp đang lưu hành tính đến ngày 30/09/2023.....	51
Bảng 5: Các dự án bất động sản điển hình của Tập đoàn Đất Xanh .....	52
Bảng 6: Các dự án bất động sản Tập đoàn Đất Xanh đã và đang có kế hoạch đầu tư .....	53
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu hợp nhất .....	56
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty hợp nhất.....	57
Bảng 9: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2022 .....	58
Bảng 10: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty hợp nhất tại thời điểm 31/12/2022 .....	58
Bảng 11: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty mẹ tại thời điểm 30/09/2023 .....	59
Bảng 12: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty hợp nhất tại thời điểm 30/09/2023 .....	59
Bảng 13: Một số tài sản lớn của Tập đoàn Đất Xanh (công ty mẹ) tại thời điểm 30/09/2023 .....	60
Bảng 14: Cơ cấu tài sản hợp nhất của Tập đoàn phân theo các hoạt động chính.....	61
Bảng 15: Các hợp đồng lớn đã thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện trong năm 2021, năm 2022 và 9 tháng đầu năm 2023.....	63
Bảng 16: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong năm 2021, năm 2022 và 09 tháng đầu năm 2023 .....	66
Bảng 17: Một số giải thưởng của Tập đoàn Đất Xanh .....	69
Bảng 18: So sánh quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của một số công ty bất động sản niêm yết tại 31/12/2022 .....	69
Bảng 19: Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền thành công năm 2022 .....	72
Bảng 20: Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền thành công trong 9 tháng đầu năm 2023 .....	73
Bảng 21: Số lượng lao động của Tập đoàn Đất Xanh .....	79
Bảng 22: Một số chỉ tiêu về HĐKD của Công ty mẹ .....	85
Bảng 23: Một số chỉ tiêu về HĐKD của Công ty hợp nhất.....	86

Bảng 24: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty mẹ .....	87
Bảng 25: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh Công ty hợp nhất .....	87
Bảng 26: Mức lương, thu nhập bình quân của người lao động Tập đoàn Đất Xanh.....	88
Bảng 27: Mức lương bình quân một số công ty cùng ngành năm 2022.....	88
Bảng 28: Các khoản phải thu của Công ty mẹ .....	89
Bảng 29: Các khoản phải thu quá hạn chi tiết của Công ty mẹ tại 30/09/2023.....	89
Bảng 30: Các khoản phải thu theo BCTC hợp nhất .....	90
Bảng 31: Các khoản phải thu quá hạn của Công ty hợp nhất tại 30/09/2023 .....	91
Bảng 32: Các khoản phải trả của Công ty mẹ .....	92
Bảng 33: Các khoản phải trả theo BCTC hợp nhất .....	92
Bảng 34: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ .....	93
Bảng 35: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty hợp nhất .....	94
Bảng 36: Số dư các quỹ của Công ty mẹ.....	94
Bảng 37: Số dư các quỹ của Công ty hợp nhất.....	94
Bảng 38: Cơ cấu cổ đông của Công ty Hà An.....	121
Bảng 39: Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Hà An.....	127
Bảng 40: Cơ cấu cổ đông của Hội An Invest .....	128
Bảng 41: Danh sách thành viên góp vốn của Công Hà Thuận Hùng .....	131

*(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)*



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

**1. Tổ chức phát hành**

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh**

**Ông Lương Trí Thìn** Chủ tịch Hội đồng quản trị

**Ông Bùi Ngọc Đức** Tổng Giám đốc

**Ông Lê Đặng Quốc Hùng** Giám đốc Tài chính

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. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

**2. Tổ chức tư vấn**

**Công ty Cổ phần Chứng khoán MB**

**Ông Lê Thành Nam** Phó Tổng Giám đốc

Giấy ủy quyền số: 13/2023/MBS-UQ ngày 03/04/2023 của Ông Phan Phương Anh, Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật cho Ông Lê Thành Nam, Phó Tổng Giám đốc.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 05/2023/MBS/IBHCM-ECM-HĐTV ngày 12/06/2023 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh cung cấp.

*(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)*

## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

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

#### 1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm. Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức thương mại thế giới (WTO) ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới (ngoại trừ trong 2 năm 2020 – 2021 sụt giảm mạnh do chịu ảnh hưởng từ dịch bệnh Covid-19 trên toàn cầu).

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2011 - 2022



(Nguồn: Tổng Cục Thống kê)

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê<sup>1</sup> (“GSO”), tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2022 ước tính tăng 8,02% so với năm trước, đây là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022. Tuy nhiên, mức tăng trưởng này được hỗ trợ bởi mức nền tăng trưởng thấp trong giai đoạn dịch Covid-19 trước đó, vì vậy, chưa phản ánh hết các khó khăn trong nền kinh tế. Trên thực tế, kinh tế Việt Nam năm 2023 gặp nhiều khó khăn do kinh tế thế giới giảm tốc dẫn tới các thị trường xuất khẩu chính như Mỹ, Châu Âu suy yếu khiến cho nhiều doanh nghiệp thiếu đơn hàng, kim ngạch xuất khẩu hàng

<sup>1</sup> Nguồn: Tổng Cục Thống kê tại: <https://www.gso.gov.vn/bai-top/2022/12/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2022/>

hóa 9 tháng đầu năm 2023<sup>2</sup> ước đạt 259,67 tỷ USD giảm 8,2% so với cùng kỳ năm trước; đồng thời nhu cầu trong nước cũng yếu đi. 9 tháng đầu năm 2023, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành ước đạt 2.260,5 nghìn tỷ đồng tăng 5,9% so với cùng kỳ năm trước trong đó điểm sáng là: vốn đầu tư công đã giải ngân ước đạt 415,5<sup>3</sup> nghìn tỷ đồng, bằng 57,4% kế hoạch năm và tăng 23,5% so với cùng kỳ năm trước; vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam ước đạt 15,91 tỷ USD, tăng 2,2% so với cùng kỳ năm trước, là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của 9 tháng trong 5 năm qua. Theo Tổng cục Thống kê, GDP 9 tháng đầu năm 2023 của Việt Nam tăng 4,24% so với cùng kỳ năm trước, chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,19% và 1,57% của 9 tháng các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011 - 2023.

Trong bối cảnh diễn biến phức tạp của cuộc xung đột Nga - Ukraine, khủng hoảng năng lượng, lương thực, tình hình kinh tế, chính trị, xã hội thế giới còn nhiều vấn đề bất ổn, kinh tế Việt Nam vẫn chứa đựng các rủi ro tiềm ẩn. Tháng 08/2023, Ngân hàng Thế Giới (World Bank) dự báo kinh tế Việt Nam tăng trưởng 4,7%<sup>4</sup> trong năm 2023, sau đó tăng dần lên 5,5% vào năm 2024 và 6,0% vào năm 2025.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (“Tập đoàn Đất Xanh” hoặc “Công ty” hoặc “Tổ chức phát hành”) hoạt động chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên kết quả kinh doanh phụ thuộc nhiều vào tình hình tăng trưởng kinh tế trong nước. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng tới nhu cầu mua nhà của người tiêu dùng, qua đó tạo ra rủi ro doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng đến lợi nhuận và hoạt động của doanh nghiệp ngành bất động sản nói chung và Công ty nói riêng.

## 1.2. Rủi ro lạm phát

Lạm phát là nhân tố vĩ mô mà sự biến động của nó ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2011 - 2022



(Nguồn: Tổng Cục Thống kê)

<sup>2</sup> Nguồn: Tổng Cục Thống kê tại: <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2023/09/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iii-va-9-thang-nam-2023/>

<sup>3</sup> Nguồn: Tổng Cục Thống kê tại: <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2023/10/tinh-hinh-thuc-hien-von-dau-tu-toan-xa-hoi-9-thang-nam-2023/>

<sup>4</sup> Nguồn: Ngân hàng Thế giới tại: <https://www.worldbank.org/vi/news/press-release/2023/08/10/vietnam-s-economic-growth-slows-due-to-global-headwinds-and-internal-constraints>

Mặc dù tình hình giá cả nhiều loại hàng hóa quan trọng như nhiên liệu, thực phẩm biến động mạnh, Chính phủ đã thành công trong việc kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô trong năm 2022. Trong đó, nhiều biện pháp quyết liệt đã được thực thi và mang lại hiệu quả như giảm thuế giá trị gia tăng với nhiều mặt hàng, giảm thuế bảo vệ môi trường với xăng, dầu. Kết năm 2022, chỉ số đo lường giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 3,15%, thấp hơn mục tiêu 4%. Mức lạm phát thấp là cơ sở để Ngân hàng Nhà nước xem xét giảm lãi suất cho vay, nới lỏng tiền tệ, thúc đẩy tăng trưởng tín dụng, đáp ứng nhu cầu vay vốn trong hầu hết các lĩnh vực và thúc đẩy tiêu dùng. Chín tháng đầu năm 2023, CPI tăng 3,16% so với cùng kỳ năm trước. Theo dự báo<sup>5</sup>, Chính phủ có thể kiểm soát lạm phát cả năm 2023 dưới mục tiêu 4,5%.

Đối với doanh nghiệp bất động sản, lạm phát tăng cao có thể ảnh hưởng đến chi phí đầu vào, bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công, và lãi vay. Bên cạnh đó, sức mua bất động sản của một bộ phận khách hàng cũng suy giảm khi chi phí sinh hoạt gia tăng, lãi vay gia tăng. Vì vậy, lạm phát cao ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh và triển vọng phát triển của doanh nghiệp. Để giảm thiểu rủi ro lạm phát, Tập đoàn Đất Xanh luôn tìm cách đa dạng các nguồn cung cấp nguyên vật liệu, dịch vụ, nhân công và chi phí xây dựng để tiếp cận nhà cung cấp có giá thấp nhất. Bên cạnh đó, bộ phận phát triển dự án cũng liên tục cải tiến nhằm tối ưu biện pháp thi công, thiết kế để tiết kiệm chi phí.

### **1.3. Rủi ro lãi suất**

Đối với ngành bất động sản, lãi suất có vai trò rất quan trọng khi ảnh hưởng lớn đến chi phí vốn của cả doanh nghiệp phát triển dự án và sức mua bất động sản của người mua nhà. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp người mua có thể tiết kiệm chi phí và sẵn sàng mua bất động sản ở mức giá cao hơn.

Trong năm 2022, dưới áp lực lạm phát gia tăng, Cục dự trữ Liên bang Mỹ (“FED”) nhiều lần tăng lãi suất cơ bản, đồng USD lên giá mạnh so với đồng VND, gia tăng áp lực lên mặt bằng lãi suất và tỉ giá trong nước, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (“NHNN”) đã 2 lần tăng lãi suất điều hành trong nước. Sau quyết định điều chỉnh lãi suất điều hành của NHNN, lãi suất huy động và lãi suất cho vay của ngân hàng thương mại trong nước đều tăng cao.

Năm 2023, các ngân hàng trung ương trên thế giới tiếp tục duy trì chính sách lãi suất thắt chặt để kiềm chế lạm phát. Ngày 26/07/2023, FED đã tăng lãi suất thêm 0,25%, nâng lãi suất cơ bản lên mức 5,25%-5,5%, mức cao nhất trong vòng 22 năm. Đây là lần tăng lãi suất thứ 11 của FED kể từ tháng 3/2022. Ngày 14/09/2023, Ngân hàng trung ương Châu Âu cũng tăng lãi suất thêm 0,25%, đưa lãi suất tái cấp vốn lên 4,25%, lãi suất tiền gửi lên 4% và lãi suất cho vay lên 4,5% và là mức lãi suất cao nhất từ khi đồng Euro ra đời.

Tuy nhiên, trước tình hình kinh tế có dấu hiệu khó khăn, để hỗ trợ doanh nghiệp trong nước, NHNN đã 2 lần điều chỉnh giảm lãi suất điều hành trong tháng 3/2023, nhằm tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế, doanh nghiệp và người dân, cụ thể: lãi suất tái cấp vốn giảm từ mức 6%/năm xuống 5,5%/năm, lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND của tổ chức tín dụng đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ một số lĩnh vực, ngành kinh tế giảm từ 5,0%/năm xuống 4,5%/năm... Tiếp đó, trong tháng 5 và tháng 6/2023, NHNN tiếp tục 2 lần giảm lãi suất điều hành. Cụ thể, trong đợt 4 (hiệu lực từ 19/06/2023), lãi suất tái cấp vốn giảm từ mức 5% xuống 4,5%/năm, lãi suất cho vay ngắn hạn bằng VND của tổ chức tín dụng đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ một số lĩnh vực, ngành kinh tế giảm từ 4,5%/năm xuống 4%/năm... Qua đó, cho thấy Chính phủ đang triển khai nhiều biện pháp để ổn định kinh tế vĩ mô, vừa kiểm soát lạm phát,

<sup>5</sup> <https://dangcongsan.vn/kinh-te/muc-tieu-kiem-soat-lam-phat-duoi-4-5-la-kha-thi-641130.html>

nhưng cũng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, hỗ trợ doanh nghiệp và người dân phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Rủi ro luật pháp là những rủi ro thay đổi chính sách theo hướng bất lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Rủi ro pháp luật còn là rủi ro phát sinh việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tập đoàn Đất Xanh là công ty cổ phần, hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, do đó, Tập đoàn Đất Xanh luôn đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty.

Về mặt quy trình, thủ tục, đôi khi các văn bản có sự mâu thuẫn và thiếu tính nhất quán, cũng như khó khăn khi áp dụng một số luật mới ban hành trong thực tế do thiếu các văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể về quy trình, thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt trong lĩnh vực sử dụng và sở hữu đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng... Các vấn đề này về mặt pháp lý có thể dẫn đến rất nhiều khó khăn cho chủ đầu tư trong việc triển khai đầu tư dự án bất động sản như tiến độ thực hiện dự án bị chậm, không đảm bảo thời gian bàn giao sản phẩm cho khách mua, thậm chí dự án có thể tạm dừng triển khai để chờ hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, quy hoạch... theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tại từng địa phương.

Các rủi ro pháp lý này nếu xảy ra sẽ tác động rất lớn đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh do chi phí đầu tư dự án bị tăng lên so với kế hoạch, việc huy động vốn tài trợ cho dự án cũng bị ảnh hưởng và hiệu quả thu được từ dự án suy giảm.

Nhận thấy các vướng mắc về thể chế là nút thắt cho thị trường bất động sản, Chính phủ trong thời gian vừa qua cũng đã đưa ra các giải pháp tháo gỡ, một trong những nhiệm vụ và giải pháp chủ yếu là nghiên cứu hoàn thiện các thể chế, xây dựng hệ thống pháp luật liên quan đến đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, bất động sản đảm bảo đồng bộ, khả thi. Hai năm 2022-2023 là giai đoạn rất trọng yếu trong hoạt động xây dựng pháp luật ngành bất động sản khi Quốc hội đang hoàn thiện và sẽ thông qua hàng loạt các dự Luật như Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

Đối với các quy định pháp lý liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty, về mặt quy trình, Tập đoàn Đất Xanh thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động chuyên môn, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến hoạt động của Công ty.

## **3. Rủi ro đặc thù**

Với hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản, Tập đoàn Đất Xanh có khả năng gặp các rủi ro đặc thù của ngành như sau:

### **3.1. Rủi ro từ cung cầu thị trường bất động sản**

Thị trường bất động sản đã trải qua giai đoạn “nóng sốt” trong phạm vi gần như bao trùm khắp cả nước trong giai đoạn năm 2021 đến đầu năm 2022 với giá được đẩy lên mức cao trong thời gian ngắn. Mặc dù vậy, lãi suất tăng cao từ giữa năm 2022 và việc hạn chế tín dụng cho ngành bất động sản đã khiến nhu cầu bất động sản suy yếu, thanh khoản thị trường đi xuống. Trong khi đó, tình trạng đầu cơ ở nhiều phân khúc nhà ở khiến nguồn cung bị tắc nghẽn, không đáp ứng kịp thời nhu cầu người mua nhà. Do đó, vẫn có rủi ro xuất hiện tình trạng mất cân bằng cung cầu cục bộ tại một

số thị trường và phân khúc. Trong chu kỳ thị trường đi xuống, đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Tổ chức phát hành sẽ có thể gặp rủi ro hàng tồn kho bán chậm hoặc không bán được, rủi ro khách hàng vi phạm cam kết thanh toán do không thu xếp được nguồn vốn; đối với hoạt động môi giới bất động sản, Tổ chức phát hành gặp rủi ro giao dịch chuyển nhượng sụt giảm do thanh khoản thị trường đi xuống. Các rủi ro này có thể tác động tiêu cực tới hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành do dòng tiền bán hàng có thể không thu về như dự kiến, ảnh hưởng đến khả năng thanh toán nợ vay/nợ nhà cung cấp đúng hạn, đồng thời doanh thu và lợi nhuận của Tổ chức phát hành có thể sụt giảm nghiêm trọng.

Tuy nhiên về dài hạn, xu hướng di dân cơ học đến các thành phố lớn, hệ thống giao thông ngày càng được đầu tư đồng bộ, dân số trẻ và thu nhập ngày một cao, nhu cầu nhà ở với mức giá hợp lý vẫn rất lớn, chưa được đáp ứng và tiếp tục gia tăng.

### **3.2. Rủi ro về nguồn vốn đầu tư**

Hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp bất động sản đòi hỏi vốn đầu tư lớn, tuy nhiên tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tín dụng, trái phiếu, dòng tiền từ dự án...

Tập đoàn Đất Xanh luôn nỗ lực huy động vốn đa dạng từ nhiều nguồn khác nhau với chi phí hợp lý cho kế hoạch đầu tư dự án hàng năm. Tuy nhiên, sự sẵn sàng về nguồn vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy có thể phụ thuộc vào một số yếu tố nằm ngoài khả năng kiểm soát của Tập đoàn Đất Xanh, như là:

- ✦ Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức và điều kiện tín dụng của các ngân hàng và tổ chức tín dụng khác;
- ✦ Các quy định khắt khe hơn của pháp luật về ngân hàng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của doanh nghiệp;
- ✦ Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng việc tài trợ từ các nguồn lực bên ngoài vào mọi thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ chức phát hành. Bên cạnh các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tổ chức phát hành từ các dự án hiện tại sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án của Tổ chức phát hành và nguồn thu nhập này phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ chức phát hành sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển các dự án của mình. Nếu Tổ chức phát hành không thể bảo đảm có đủ nguồn vốn nội bộ hoặc nguồn vốn huy động từ bên ngoài để tài trợ cho các dự án, bao gồm các dự án khác trong tương lai, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.

### **3.3. Rủi ro biến động yếu tố đầu vào**

Một trong hai mảng kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn Đất Xanh là phát triển dự án bất động sản, do đó, kết quả kinh doanh chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố đầu vào. Trong giai đoạn phát triển quỹ đất và dự án, các chi phí chiếm tỷ trọng lớn gồm: chi phí liên quan đến đất, chi phí nguyên vật liệu xây dựng, chi phí thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí nhân công,... Trong giai đoạn bán hàng, các chi phí chính gồm: chi phí marketing, chi phí bán hàng,... Hiệu quả đầu tư của dự án phụ thuộc rất lớn vào diễn biến của các loại chi phí trên. Nếu các yếu tố đầu vào tăng cao quá mức so với dự kiến sẽ tác

động tiêu cực đến hiệu quả đầu tư, dòng tiền và kết quả kinh doanh của Tổ chức phát hành.

### **3.4. Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án**

Thời gian để triển khai một dự án bất động sản từ lúc bắt đầu có chủ trương đầu tư cho đến khi có thể bán hàng, bàn giao cho người mua nhà thường kéo dài, dẫn đến tiến độ triển khai dự án có thể lâu hơn so với kế hoạch đề ra và cam kết với người mua. Việc đầu tư dự án có thể gặp một số rủi ro mà có thể làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án như:

- ✚ Vương mắc trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng dẫn đến kéo dài thời gian được giao đất, chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất/thuê đất tăng quá dự toán dự kiến ban đầu.
- ✚ Thủ tục pháp lý đầu tư dự án phức tạp kéo dài;
- ✚ Chi phí xây dựng vượt quá dự toán, nhà thầu gặp khó khăn tài chính...;
- ✚ Nguồn vốn đầu tư không thu xếp kịp thời;
- ✚ Nhu cầu thị trường thay đổi so với dự kiến của doanh nghiệp khi bắt đầu triển khai đầu tư.

Dòng tiền bán hàng của các dự án và kết quả kinh doanh của Tổ chức phát hành phụ thuộc rất lớn vào tiến độ thực hiện của các dự án đó. Nếu tiến độ triển khai dự án bị chậm có thể dẫn đến tăng chi phí đầu tư, chi phí tài chính của Tổ chức phát hành, đồng thời việc chậm bán hàng sẽ làm ảnh hưởng đến dòng tiền thu được của Tổ chức phát hành. Điều này có thể gây ra tác động tiêu cực đến dòng tiền hoạt động chung, khả năng thanh toán, tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Tổ chức phát hành, thậm chí có thể ảnh hưởng đến việc triển khai các kế hoạch kinh doanh khác của Tổ chức phát hành.

### **3.5. Rủi ro cạnh tranh**

Trong giai đoạn thị trường khởi sắc vừa qua, hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tích cực và sôi nổi hơn. Các dự án liên tục được mở bán tại nhiều vị trí khác nhau và hướng tới nhiều phân khúc khác nhau. Xuất hiện nhiều doanh nghiệp tham gia thu gom quỹ đất cũng gây ra tình trạng giá cả được đẩy lên cao, ảnh hưởng tiêu cực lên khả năng sinh lời của các dự án. Trên thực tế, Tập đoàn Đất Xanh đang phải cạnh tranh với nhiều công ty bất động sản khác trên nhiều phương diện như chất lượng sản phẩm, vị trí dự án, các dịch vụ tiện ích đi kèm và giá bán dự án. Nếu Tập đoàn Đất Xanh không thể đáp ứng được những thay đổi về nhu cầu của khách hàng, thay đổi chính sách marketing, chính sách bán hàng và chính sách chăm sóc khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh thì hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh sẽ có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

### **3.6. Rủi ro thanh toán**

Dịch vụ môi giới bất động sản là một trong những hoạt động mang lại doanh thu chính của Tập đoàn Đất xanh (doanh thu hợp nhất). Đối với mảng kinh doanh cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, Tập đoàn Đất Xanh có thể gặp phải rủi ro liên quan đến vấn đề thanh toán từ phía đơn vị phát triển bất động sản. Khi thực hiện giao dịch môi giới bất động sản thành công, công ty môi giới sẽ nhận được phí hoa hồng từ phía nhà phát triển bất động sản. Thông thường thời hạn thu hồi khoản tiền này là 30 ngày đến 90 ngày kể từ ngày công ty và nhà phát triển bất động sản đồng ý về việc ghi nhận giao dịch thành công. Rủi ro về việc thanh toán đến từ việc nhà phát triển bất động sản có thể gặp vấn đề trong hoạt động như: chậm trễ nguồn tiền trả nợ, gặp khó khăn trong hoạt động... Rủi ro này xảy ra sẽ tác động tiêu cực đối với dòng tiền, doanh thu và lợi nhuận của Tập đoàn Đất Xanh.

Thông thường rủi ro này chủ yếu đến từ việc nhà phát triển bất động sản không phải là đơn vị

chuyên nghiệp và có uy tín trên thị trường. Đây cũng là các rủi ro mà bất cứ công ty cung cấp dịch vụ nào cũng có thể gặp phải. Trước các rủi ro này, Tập đoàn Đất Xanh và các công ty thành viên đã chú trọng hợp tác đầu tư với các nhà phát triển bất động sản có thương hiệu trên thị trường, có uy tín, lành mạnh về tình hình tài chính và có kế hoạch phát triển bất động sản lâu dài.

#### 4. Rủi ro về đợt chào bán

Diễn biến thị trường chứng khoán trong năm 2023 đang diễn biến phức tạp và khó dự báo. Trong kịch bản tiêu cực, nhà đầu tư có khả năng chuyển sang các hình thức đầu tư khác thay vì đầu tư vào chứng khoán, Công ty có thể gặp rủi ro không phân phối hết số cổ phiếu đăng ký chào bán. Trong trường hợp này, số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết sẽ được xử lý theo hướng:

- Hội đồng quản trị Công ty tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Nếu xét thấy cần thiết, Công ty sẽ đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước gia hạn thời gian chào bán thêm tối đa 30 ngày.
- Đồng thời, Hội đồng quản trị Công ty chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để bổ sung cho phần vốn bị thiếu hụt: sử dụng vốn tự có, vốn trái phiếu, vốn vay từ các tổ chức tín dụng và tổ chức/cá nhân khác.

Trong đợt phát hành thêm cổ phiếu này, Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, là đối tượng hiểu rất rõ định hướng phát triển, tình hình kinh doanh cũng như năng lực Ban lãnh đạo Công ty. Đây sẽ là một yếu tố tích cực cho đợt phát hành cổ phiếu của Công ty.

#### 5. Rủi ro pha loãng

Việc chào bán cổ phiếu mới ra công chúng để tăng vốn điều lệ cho Công ty sẽ làm pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu, và pha loãng giá tham chiếu cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền.

##### ***Pha loãng EPS:***

Công thức tính EPS:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành)}}{\text{Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tổng số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên nhưng việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu mới có thể chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm 2023. Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và tăng cường, phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán

##### ***Pha loãng giá trị sổ sách (BVPS):***

Công thức tính BVPS:



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

***Pha loãng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết:***

Trong đợt phát hành này, Công ty chào bán 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, chiếm tỷ lệ 16,6667% số cổ phiếu đang lưu hành. Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm đi so với thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu trong trường hợp cổ đông từ chối quyền mua (một phần hoặc toàn bộ) hoặc chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác.

***Pha loãng giá tham chiếu cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền:***

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán DXG, theo đó tại ngày giao dịch cổ phiếu không hưởng quyền, nếu giá chào bán thấp hơn giá đóng cửa của ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền thì giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh theo tỷ lệ cổ phiếu DXG được phát hành thêm.

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

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

Trong đó:

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

**6. Rủi ro quản trị công ty**

Rủi ro quản trị công ty là loại rủi ro tiềm ẩn nhưng có thể ảnh hưởng đến sự phát triển lâu dài và bền vững của doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Rủi ro này có thể phát sinh do những nguyên nhân sau:

- Rủi ro từ sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và/hoặc sự thiếu hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị dẫn đến ảnh hưởng công tác quản trị doanh nghiệp.
- Rủi ro về pha loãng cổ đông: Là rủi ro phát sinh khi cơ cấu cổ đông của một công ty không còn tập trung và bị pha loãng quá lớn bởi các cổ đông nhỏ lẻ dẫn đến công ty có thể gặp khó khăn trong việc lấy ý kiến cổ đông (không triệu tập đủ tỷ lệ theo quy định của Điều lệ), mâu thuẫn quyền lợi giữa các nhóm cổ đông khác nhau... từ đó ảnh hưởng đến việc định hướng hoạt động cũng như dẫn dắt chiến lược của công ty nói chung.
- Rủi ro xung đột về lợi ích trong Công ty: Là rủi ro phát sinh do người nội bộ hoặc người quản lý, người điều hành của công ty sử dụng những thông tin có được từ chức vụ của mình để phục

vụ cho các lợi ích của cá nhân của mình; hoặc rủi ro phát sinh từ các giao dịch giữa công ty với người có liên quan mà không theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện làm thất thoát vốn, tài sản hoặc các nguồn lực khác của công ty.

- Rủi ro về công bố thông tin không đủ và không đúng thời hạn như chậm công bố thông tin giao dịch của người nội bộ hoặc giao dịch của người có liên quan đến người nội bộ... dẫn đến ảnh hưởng quyền lợi của cổ đông bên ngoài và nhà đầu tư.

Nhằm tăng cường công tác quản trị tại Công ty, Hội đồng quản trị Công ty từng bước xây dựng và hoàn thiện các Quy trình, quy chế quản trị theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò từng thành viên Hội đồng quản trị và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông, cũng như áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ theo quy định của pháp luật.

#### **7. Rủi ro khác**

Ngoài các rủi ro đã trình bày, một số rủi ro mang tính bất khả kháng không thể lường trước như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người và ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thực hiện các phương án giúp giảm thiểu các thiệt hại như lắp đặt hệ thống báo cháy, chống cháy, tập huấn nhân viên phòng cháy, chữa cháy và các biện pháp an ninh, an toàn khác.

*(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)*

### III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- Tổ chức phát hành/ TCPH/DXG/ Tập đoàn Đất Xanh/ Đất Xanh/ Tập đoàn/ Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
- Công ty Hà An Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An
- DXS/Dat Xanh Services Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
- Tổ chức tư vấn/MBS Công ty Cổ phần Chứng khoán MB
- Luật Chứng khoán Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019
- Luật Doanh nghiệp Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020
- Điều lệ Điều lệ tổ chức và hoạt động
- BCTC Báo cáo tài chính
- BCTC HN Báo cáo tài chính hợp nhất
- BDS Bất động sản
- CBNV Cán bộ nhân viên
- CĐT Chủ đầu tư
- CTCP Công ty cổ phần
- CĐL Cổ đông lớn
- ESOP Chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động
- DTT Doanh thu thuần
- ĐHĐCĐ Đại hội đồng cổ đông
- ĐVT Đơn vị tính
- Giấy CNĐKDN Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- GSW Gem Sky World
- HĐKD Hoạt động kinh doanh
- HĐQT Hội đồng quản trị
- KD Kinh doanh
- Khối KDTT Khối Kinh doanh tiếp thị
- Khối PTDA Khối Phát triển dự án
- NNB Người nội bộ
- Chi phí QLDN Chi phí quản lý doanh nghiệp
- SLCP Số lượng cổ phiếu/Số lượng cổ phần
- SLTP Số lượng trái phiếu
- Sở KH và ĐT Sở Kế hoạch và Đầu tư

- TGD Tổng Giám đốc
- VDL Vốn điều lệ
- VSD Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam
- UBCKNN Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- UBKT Ủy ban kiểm toán

*(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)*

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

##### 1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

Tên tiếng Việt : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH**  
Tên tiếng Anh : DAT XANH GROUP JOINT STOCK COMPANY  
Tên viết tắt : DAT XANH GROUP  
Mã chứng khoán : DXG  
Sàn niêm yết : HOSE

Logo chính thức :  **DATXANH GROUP**  
Vốn điều lệ : 6.117.790.020.000 đồng (*bằng chữ: Sáu nghìn một trăm mười bảy tỷ bảy trăm chín mươi triệu không trăm hai mươi ngàn đồng*)  
Đại diện theo pháp luật : Ông Bùi Ngọc Đức Chức vụ: Tổng Giám đốc  
Trụ sở chính : 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM  
Điện thoại : (028) 62 52 52 52  
Website : [www.datxanh.vn](http://www.datxanh.vn)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 0303104343, đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và thay đổi lần thứ 26 ngày 01/12/2022.

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...

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	<b>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</b> <i>Chi tiết: Kinh doanh nhà, dịch vụ nhà đất. Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng (trừ Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)</i>	<b>6810</b> <b>(Chính)</b>
2	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	0810
3	Dịch vụ liên quan đến in	1812
4	Sao chép bản ghi các loại	1820
5	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	2394
6	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	2395
7	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	2396
8	Sản xuất sắt, thép, gang <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	2410

STT	Tên ngành	Mã ngành
9	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế (Không hoạt động tại trụ sở)	3100
10	Xây dựng nhà các loại	4100
11	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng dân dụng, công nghiệp. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
12	Phá dỡ Chi tiết: San lấp mặt bằng	4311
13	Lắp đặt hệ thống điện (Trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở)	4321
14	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (Trừ lắp đặt thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, máy điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản)	4322
15	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (Trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở)	4329
16	Hoàn thiện công trình xây dựng Chi tiết: Sửa chữa nhà. Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
17	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở). Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự (không hoạt động tại TP. HCM)	5510
18	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	6619
19	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản	6820
20	Hoạt động tư vấn quản lý (Trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	7020
21	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi)	7110
22	Quảng cáo	7310
23	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Trang trí nội thất	7410
24	Hoạt động nhiếp ảnh	7420
25	Vệ sinh chung nhà cửa	8121
26	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác (Trừ xông hơi, khử trùng)	8129

STT	Tên ngành	Mã ngành
27	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
28	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
29	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại <i>(Không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)</i>	8230
30	Giáo dục nghề nghiệp <i>Chi tiết: Dạy nghề</i>	8532
31	Đào tạo cao đẳng <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	8541
32	Đào tạo đại học và sau đại học <i>(Không hoạt động tại trụ sở)</i>	8542
33	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Các khoá dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng</i>	8559
34	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	8560
35	Hoạt động của các cơ sở thể thao <i>Chi tiết: Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao</i>	9311

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

## 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
<b>Năm 2003</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thành lập Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh với vốn điều lệ ban đầu là 0,8 tỷ đồng và 10 nhân viên. Khi mới hoạt động, Đất Xanh chuyên về môi giới các dự án bất động sản.</li> </ul>
<b>Năm 2004</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 03/2004: Thành lập Chi nhánh Đất Xanh đầu tiên tại Quận 7.</li> <li>Lần đầu tiên Đất Xanh khai sinh khái niệm “Siêu thị chung cư”.</li> </ul>
<b>Năm 2005</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phát triển mô hình siêu thị căn hộ chung cư đầu tiên tại Việt Nam.</li> </ul>
<b>Năm 2006</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 01/2006: Thành lập Chi nhánh Đất Xanh Mỹ Phước, Bình Dương.</li> <li>Giới thiệu phương thức bán hàng mới “Phương thức bán hàng tập trung” và được thị trường áp dụng cho đến ngày nay.</li> <li>Tiên phong trong vấn đề minh bạch hóa thông tin sản phẩm bất động sản, các dự án do Đất Xanh phân phối gây được tiếng vang lớn trên thị trường.</li> <li>Với chiến lược đột phá, Đất Xanh dần chiếm lĩnh toàn bộ thị trường môi giới bất động sản Bình Dương.</li> </ul>
<b>Năm 2007</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 03/2007: Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Xanh.</li> <li>Đất Xanh chính thức mở rộng hoạt động sang lĩnh vực đầu tư với hàng loạt dự án quy mô lớn có diện tích hàng trăm hecta với số vốn đầu tư lên đến hàng ngàn tỷ đồng do Đất Xanh làm chủ và hợp tác đầu tư như Khu đô thị</li> </ul>

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
	<p>Dịch vụ - Du lịch – Sinh thái Giang Điền, Khu đô thị Thung Lũng Xanh, The Morning Star Plaza... được khách hàng đón nhận nồng nhiệt bởi uy tín và chất lượng của sản phẩm.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 05/2007: Thành lập Chi nhánh Đất Xanh Bình Dương. Phân phối độc quyền các dự án lớn tại Bình Dương như Ruby Land, Western Land, Fortuna...</li> <li>• Tháng 11/2007: Chuyển đổi Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh thành Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.</li> </ul>
<b>Năm 2008</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 01/2008: Thành lập Chi nhánh Mỹ Phước 3, Bình Dương.</li> <li>• Tháng 07/2008: Khởi công dự án Sunview Apartment tại Quận Thủ Đức.</li> <li>• Tháng 12/2008: Thành lập Chi nhánh Biên Hòa, Đồng Nai. Phát triển thị trường bất động sản tại Đồng Nai và Bà Rịa Vũng Tàu.</li> </ul>
<b>Năm 2009</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 01/2009: Thành lập Chi nhánh Mỹ Phước 4, Bình Dương.</li> <li>• Tháng 02/2009: Thành lập Chi nhánh Nhơn Trạch, Đồng Nai.</li> <li>• Tháng 08/2009: Mua lại Công ty TNHH Xây Dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng.</li> <li>• Tháng 09/2009: Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc.</li> <li>• Tháng 10/2009: Thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ &amp; Xây dựng Địa ốc Đất Xanh Tây Nam.</li> <li>• Tháng 12/2009: Khởi công dự án Phú Gia Hưng Apartment tại Quận Gò Vấp.</li> <li>• Ngày 22/12/2009: Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh với mã DXG chính thức niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM đưa Đất Xanh trở thành công ty đại chúng.</li> </ul>
<b>Năm 2010</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 01/2010: Thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Á.</li> <li>• Tháng 04/2010: Thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Đồng Nai. Hoàn thiện và bàn giao căn hộ Sunview Apartment 1 – 2 cho khách hàng sớm hơn dự kiến, mang lại lòng tin cho khách hàng khi đến với Đất Xanh.</li> <li>• Tháng 07/2010: Thành lập Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Bắc.</li> <li>• Tháng 11/2010: Thành lập Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền.</li> </ul>
<b>Năm 2011</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 03/2011: Thành lập Công ty Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.</li> <li>• Tháng 04/2011: Thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung.</li> <li>• Tháng 06/2011: Triển khai phân phối độc quyền dự án Five Star – Long An.</li> <li>• Tháng 11/2011: Thành lập Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Tây. Tiếp tục phát huy thế mạnh trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, triển khai đầu tư hàng loạt các dự án ở những vị trí chiến lược trên toàn quốc (Arisen Thủ</li> </ul>



Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
	Đức, Bình Dương Riverside, Khu đô thị Paradise, Biên Hòa Tower...), mở rộng phạm vi địa bàn, hình thức đầu tư, liên kết với các đối tác, cung cấp những sản phẩm bất động sản đa dạng có chất lượng cao, cùng những tiện ích hiện đại... nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu an cư và đầu tư của khách hàng.
<b>Năm 2012</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mua lại Công ty Lý Khoa Nguyên, tiếp nhận các dự án đang ngưng trệ và quỹ đất để phát triển các dự án mới tại các quận trung tâm TP. HCM.</li> <li>• Thâm nhập, mở rộng thị trường Quảng Ninh, Hải Phòng, Phú Quốc, Khánh Hòa.</li> <li>• Tiên phong xây dựng mạng lưới công ty liên kết trong kinh doanh bất động sản, phát triển mô hình cộng tác viên trực tuyến. Mở rộng mối quan hệ hợp tác với các tổ chức tài chính, ngân hàng, các tập đoàn lớn... nhằm hợp lực cùng phát triển, tạo thế mạnh cạnh tranh trên thị trường.</li> </ul>
<b>Năm 2013</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thành lập liên minh G5 - Liên minh bất động sản mạnh nhất thị trường hiện nay tại phía Bắc. Tổ chức này được liên kết bởi sàn giao dịch bất động sản Đất Xanh miền Bắc (Công ty Cổ phần địa ốc Đất Xanh miền Bắc), sàn giao dịch bất động sản Maxland (Công ty Cổ phần Max Việt Nam), sàn giao dịch bất động sản DTJ (Công ty Cổ phần Đầu tư và phân phối DTJ) và sàn giao dịch bất động sản Châu Á (Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Châu Á).</li> <li>• Tái cấu trúc Tập đoàn theo mô hình quản trị hiệu quả với mục tiêu trở thành tập đoàn đa ngành “Đầu tư - Xây dựng - Dịch vụ”, tăng trưởng đột phá và triển khai những dự án đô thị lớn.</li> </ul>
<b>Năm 2014</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Công ty tăng vốn điều lệ từ 528 tỷ đồng lên 1.007 tỷ đồng.</li> <li>• Tháng 04/2014, Đất Xanh hợp tác với Công ty Cổ phần Phát Triển Hạ Tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI) đầu tư dự án mới tại Khu dân cư phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức.</li> <li>• Tháng 07/2014, Đất Xanh tổ chức khai trương cụm nhà mẫu Sunview Town.</li> <li>• Tháng 08/2014, Đất Xanh công bố hình ảnh mới của trang web <a href="http://www.datxanh.vn">www.datxanh.vn</a>.</li> <li>• Ngày 25/09/2014, Đất Xanh hợp công bố chiến lược 5 năm (2014-2018).</li> <li>• Tháng 11/2014, Đất Xanh đã tổ chức lễ khởi công xây dựng cầu Sunview Town nối từ công viên của dự án Sunview Town ra tuyến đường số 12, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM.</li> <li>• Tháng 12/2014, Đất Xanh ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư dự án CT15 với Công ty Cổ phần Đầu tư NNP và Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Cao cấp Dầu khí Việt Nam.</li> <li>• Đất Xanh tổ chức Lễ cất nóc cho Block Ruby của dự án Sunview Town.</li> </ul>
<b>Năm 2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đất Xanh tăng vốn lên 1.172 tỷ đồng và doanh số tăng trưởng vượt bậc với việc triển khai bán thành công hàng loạt dự án như: Sunview city (Thủ</li> </ul>

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
	<p>Đức), Sài Gòn Rex (Quận 7). Doanh thu và lợi nhuận đều tăng hơn gấp đôi so với năm 2014 (doanh thu tăng 2,67 lần và lợi nhuận tăng 2,09 lần).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ngày 24 – 25/10/2015, trong khuôn khổ sự kiện Dat Xanh Expo 2015, Đất Xanh công bố 20 dự án mới và tổ chức Hội thảo “Đổi thoại cùng Nhà Đầu Tư 2015” nhằm chia sẻ cơ hội an cư và đầu tư đến hơn 3.000 khách hàng, tổ chức tài chính, đối tác, nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài.</li> <li>• Ngày 26/08/2015, Dự án khu căn hộ thương mại cao cấp Luxcity tọa lạc tại đường Huỳnh Tấn Phát, Quận 7 do Đất Xanh đầu tư đã chính thức khởi công xây dựng. Dự án có tổng diện tích 7.480,6 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 39.706 m<sup>2</sup>. Dự án gồm 2 tháp căn hộ với 432 sản phẩm và 1 block Officetel với 92 sản phẩm.</li> <li>• Ngày 28/08/2015, Đất Xanh đã tổ chức buổi lễ ra quân bán hàng khu căn hộ thương mại cao cấp Luxcity (Quận 7) với sự tham gia đông đảo của hơn 500 nhân viên kinh doanh đến từ 20 sàn giao dịch, sàn liên kết.</li> <li>• Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh và Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư SCIC đã tiến hành ký kết hợp tác đầu tư, đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong việc thúc đẩy các giải pháp đầu tư hiệu quả để đem lại nhiều lợi ích cho cả 2 bên.</li> <li>• Ngày 14/03/2015, Đất Xanh đã khánh thành cầu Sunview Town nối từ công viên của dự án Sunview Town ra tuyến đường số 12, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM.</li> <li>• Ngày 24/01/2015, Đất Xanh tổ chức lễ cất nóc Block Sapphire - thuộc Dự án Sunview Town, tại đường Gò Dưa, quận Thủ Đức.</li> <li>• Ngày 18/01/2015, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam đã tiến hành ký kết hợp tác toàn diện, đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong việc thúc đẩy các giải pháp kinh doanh hiệu quả để song hành đem lại nhiều lợi ích tích cực cho xã hội.</li> </ul>
<b>Năm 2016</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 11/2016, Đất Xanh tăng vốn điều lệ lên 2.530 tỷ đồng.</li> <li>• Ngày 25/09/2016, Đất Xanh tổ chức lễ cất nóc block Titanium và Platinum cho dự án Luxcity (Huỳnh Tấn Phát, Quận 7). Như vậy, chỉ sau gần một năm khởi công, dự án Luxcity đã chính thức cất nóc và tiếp tục hoàn thiện công trình để bàn giao sớm cho khách hàng.</li> <li>• Ngày 14/08/2016, Đất Xanh chính thức khai trương căn hộ mẫu dự án Luxcity (526 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, Tp.HCM) ngay tại dự án. Sự kiện đã thu hút hơn 400 khách hàng đến tham quan và tìm hiểu thông tin về dự án Luxcity.</li> <li>• Ngày 07/08/2016, nhà mẫu Khu căn hộ cao cấp Opal Garden chính thức ra mắt khách hàng, kết quả trong ngày khai trương đã thu hút hơn 500 khách hàng đến tham quan và chọn căn hộ.</li> <li>• Ngày 03/08/2016, tại Trung tâm hội nghị White Palace, Đất Xanh đã tổ chức lễ ra quân dự án Opal Garden – Dự án căn hộ cao cấp tọa lạc ngay</li> </ul>

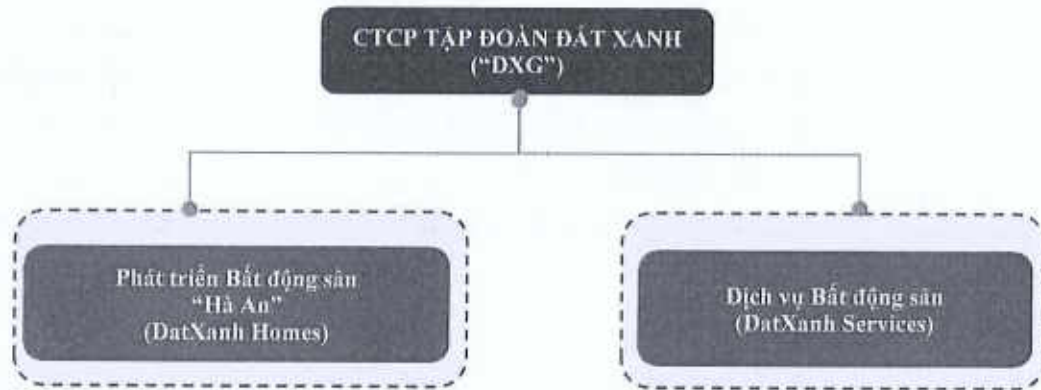
Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
	<p>đại lộ Phạm Văn Đồng (tuyến đường nội đô đẹp nhất Sài Gòn).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 03/04/2016, Đất Xanh tổ chức lễ khai trương nhà mẫu, bến du thuyền và công viên dự án Opal Riverside – Khu căn hộ resort bên sông Sài Gòn, tọa lạc tại đường số 10, P. Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP. HCM. Sự kiện đặc biệt thu hút hơn 1.000 khách hàng tham quan bởi Opal Riverside là dự án căn hộ resort cao cấp tại Thủ Đức.</li> <li>Tháng 3/2016, dự án Khu căn hộ resort cao cấp Opal Riverside gồm 2 tòa tháp, cao 19 tầng với hơn 600 căn hộ có vị trí đẹp, sát bên sông Sài Gòn được Đất Xanh giới thiệu ra thị trường, với tổng diện tích đất là 20.096,5 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng là: 68.502,7 m<sup>2</sup>, dự án gồm 2 tòa tháp, cao 19 tầng, 626 căn hộ.</li> </ul>
<b>Năm 2017</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 22/06/2017, Đất Xanh - chủ đầu tư Khu căn hộ cao cấp Opal Riverside chính thức làm lễ cất nóc Block B, hai Block còn lại là A1 và A2 cũng lần lượt được cất nóc trong tháng 7 và tháng 8/2017.</li> <li>Tháng 11/2017, Đất Xanh tăng vốn lên 3.032 tỷ.</li> <li>Đất Xanh vào top Nhà Phát Triển Bất Động Sản Lớn Nhất Việt Nam VNR500. Đất Xanh Group đạt giải thưởng Top 10 chủ đầu tư uy tín.</li> <li>Ngày 23/11/2017, Đất Xanh được tôn vinh trong bảng xếp hạng Profit500 2017 là những doanh nghiệp tiêu biểu đạt thành tích kinh doanh vượt trội, hiệu quả, có khả năng sinh lợi tốt, được đánh giá dựa vào các tiêu chí: chỉ số phản ánh khả năng sinh lời (ROA, ROE, ROR).</li> <li>Tháng 04/2017: Đất Xanh Group xuất sắc vào “Top 150 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam”.</li> <li>Tháng 09/2017: Đất Xanh đã được vinh danh trong lễ trao giải “Top 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam”.</li> </ul>
<b>Năm 2018</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 02/2018: Đất Xanh khai trương căn hộ mẫu Datxanhhomes Riverside.</li> <li>Tháng 03/2018: Đất Xanh vào Top 10 doanh nghiệp Bất động sản - Xây dựng - Vật liệu xây dựng uy tín 2018.</li> <li>Vốn điều lệ Công ty tăng lên 3.501 tỷ đồng.</li> <li>Thực hiện bàn giao 3 dự án lớn bao gồm Opal Riverside, Opal Garden và Lux Garden.</li> <li>Ngày 24/04/2018, Công ty chính thức được đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh và khai trương văn phòng làm việc tại địa chỉ 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.</li> </ul>
<b>Năm 2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đất Xanh tăng vốn điều lệ từ 3.501 tỷ đồng lên 5.200 tỷ đồng.</li> <li>Tái cấu trúc mảng dịch vụ dưới pháp nhân Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh, cung cấp giải pháp bất động sản toàn diện.</li> <li>Tập đoàn hoàn thiện chuỗi hệ sinh thái bất động sản với 4 mảng kinh doanh chính: Dịch vụ bất động sản; Phát triển dự án; Xây dựng; Khu công nghiệp</li> </ul>

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
	<p>và đô thị.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chứng nhận “Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam” do Forbes Việt Nam trao tặng.</li> <li>• Chứng nhận “Top 10 Chủ đầu tư Uy tín nhất” và “Top 50 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất” do Vietnam Report công bố.</li> <li>• Chứng nhận “Top 100 Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam” do Tổ chức Tư vấn Châu Á về nguồn nhân lực (Anphabe) công bố.</li> </ul>
<b>Năm 2020</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Giới thiệu ra thị trường 03 dự án gồm: St. Moritz, Gem Sky World và Opal Skyline.</li> <li>• Chủ tịch Tập đoàn được vinh danh “Doanh nhân bất động sản của năm”.</li> <li>• Tiếp tục thực hiện M&amp;A để giữ vững vị thế số một trong mảng môi giới bất động sản.</li> <li>• Tập đoàn Đất Xanh chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền).</li> </ul>
<b>Năm 2021</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vốn điều lệ Công ty tăng lên 5.977 tỷ đồng.</li> <li>• Lần đầu tiên, mã cổ phiếu DXG chạm mốc vốn hóa 1 tỷ USD.</li> <li>• Quý 3/2021, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (công ty thành viên của Tập đoàn) chính thức được IPO và niêm yết thành công trên sàn HOSE với mã chứng khoán DXS.</li> <li>• Tập đoàn Đất Xanh hợp tác với Mc.Kinsey xây dựng thành công Chiến lược 10 năm 2021-2030 hướng tới hệ sinh thái bất động sản toàn diện và định hướng vốn hóa 10 tỷ USD vào năm 2030.</li> <li>• Tập đoàn Đất Xanh và Tập đoàn FPT công bố chiến lược hợp tác, khởi động dự án chuyển đổi số với kỳ vọng thay đổi khung xương sống vận hành và kinh doanh.</li> <li>• Quý 3/2021, Tập đoàn Đất Xanh lần đầu được 02 tổ chức đánh giá xếp hạng tín nhiệm uy tín toàn cầu xếp hạng B (Fitch) và B2 (Moody’s).</li> <li>• Quý 3/2021, Tập đoàn Đất Xanh bàn giao dự án Opal Boulevard cho cư dân chỉ sau gần 18 tháng giới thiệu ra thị trường.</li> </ul>
<b>Năm 2022</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cát nóc dự án Opal Skyline, chính thức đưa công trình sang giai đoạn thi công hoàn thiện.</li> <li>• Quý 1/2022, bàn giao dự án hạng sang St.Moritz.</li> <li>• Quý 3/2022, bàn giao sổ hồng cho cư dân dự án Opal Boulevard.</li> <li>• DXS ra mắt Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính và giới thiệu đến thị trường nhiều dữ liệu giá trị.</li> <li>• DXS đã nhận được nhiều giải thưởng uy tín trong năm 2022 như “Doanh nghiệp xuất sắc Châu Á 2022”, “Top 5 công ty tư vấn và môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín năm 2022”, được tôn vinh trong bảng xếp hạng Profit500 2022.</li> </ul>

Thời gian	Các cột mốc phát triển quan trọng
Năm 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiếp tục phát triển và từng bước định hướng để trở thành Tập đoàn dẫn đầu ngành bất động sản tại Việt Nam.</li> <li>Tăng cường hợp tác đầu tư, phát triển dự án với các đối tác quốc tế ở cả cấp độ Tập đoàn và cấp độ dự án.</li> </ul>

### 3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Hình 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Tập đoàn Đất Xanh



Tập đoàn Đất Xanh tổ chức hoạt động theo 02 lĩnh vực kinh doanh chính là Phát triển bất động sản với thương hiệu DatXanh Homes và Dịch vụ Bất động sản với thương hiệu DatXanhServices.

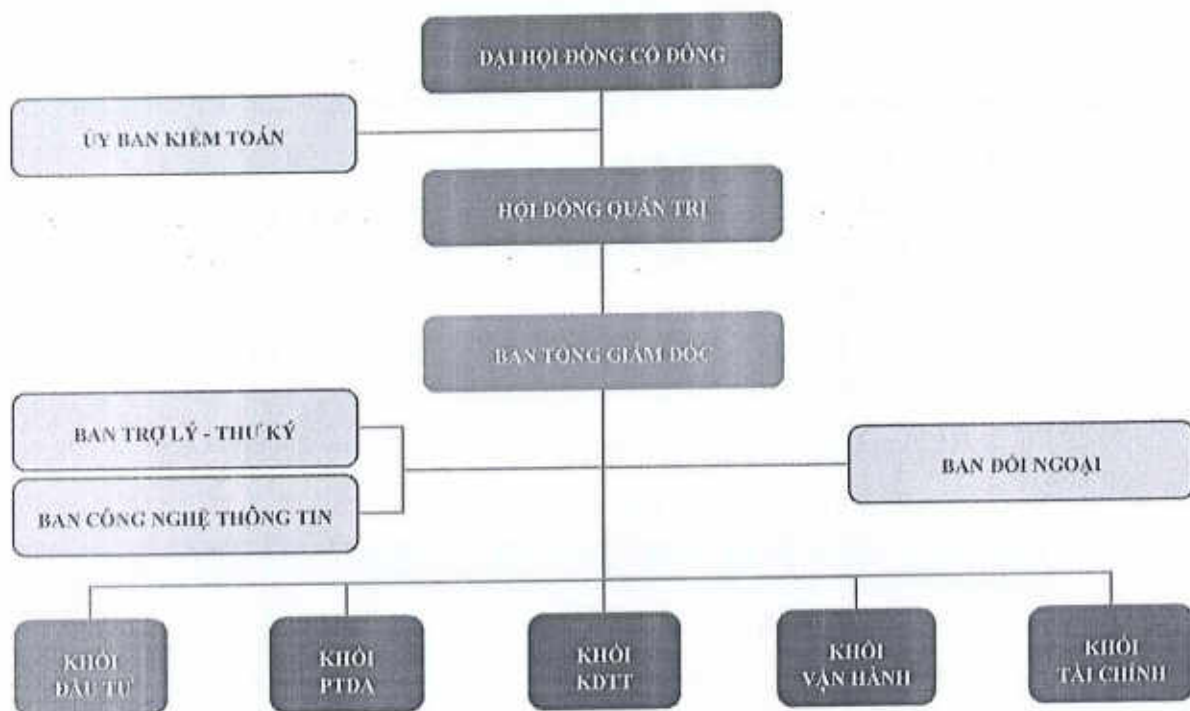
Tính đến 30/09/2023, toàn hệ thống Tập đoàn Đất Xanh có tổng cộng 86 công ty con, gồm 09 công ty con trực tiếp và 77 công ty con gián tiếp. Thông tin về các công ty con của Tập đoàn được trình bày tại mục 5.3 phần IV của Bản cáo bạch này.

### 4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

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

*(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)*

Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



❖ Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCD”)

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCD quyết định những vấn đề được pháp luật và Điều lệ công ty quy định, thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCD có thẩm quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty.

❖ Hội đồng quản trị (“HĐQT”)

Hội đồng quản trị do ĐHĐCD Công ty bầu, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền & nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCD. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

Hội đồng Quản trị của Công ty bao gồm: 05 Thành viên, nhiệm kỳ của mỗi Thành viên là 05 năm. Chủ tịch Hội đồng quản trị do HĐQT bầu ra.

Danh sách thành viên HĐQT gồm:

STT	Họ (tên)	Chức vụ
1	Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên độc lập HĐQT
3	Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT
4	Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
5	Ông Lương Trí Thảo (*)	Thành viên HĐQT

(\*) Ông Lương Trí Thảo đã qua đời ngày 22/06/2023

❖ Các cơ quan, bộ máy trực thuộc Hội đồng quản trị

Các cơ quan, bộ máy trực thuộc này do HĐQT thành lập và báo cáo trực tiếp cho HĐQT gồm:

- Ủy ban kiểm toán (“UBKT”)

- Ủy ban kiểm toán có từ 02 thành viên trở lên. Chủ tịch Ủy ban kiểm toán là thành viên độc lập HĐQT. Các thành viên khác của Ủy ban kiểm toán là các thành viên HĐQT không điều hành.
- Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và các thành viên khác của Ủy ban kiểm toán do HĐQT đề cử và không phải là người điều hành Công ty.
- Ủy ban kiểm toán có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty.
- Danh sách Ủy ban kiểm toán gồm:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Chủ tịch UBKT
2	Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên UBKT

- Ban Tổng Giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.
- Ban Tổng Giám đốc hiện nay của Công ty đều là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, vận hành, kinh doanh và tài chính.
- Danh sách Ban Tổng Giám đốc gồm:

STT	Họ & tên	Chức vụ
1	Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc
2	Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc

- Ban Trợ lý – Thư ký

- Ban Trợ lý - Thư ký để hỗ trợ tổ chức triệu tập ĐHĐCĐ, HĐQT; ghi chép các biên bản họp; hỗ trợ thành viên HĐQT trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao.

- Ban Công nghệ Thông tin

- Ban Công nghệ thông tin để tham mưu chiến lược cho HĐQT Công ty và Ban Tổng Giám đốc về công tác chuyển đổi số tại Công ty cũng như các công việc về duy trì bảo mật thông tin số.

- Ban Đối ngoại

- Ban Đối ngoại để tham mưu chiến lược cho HĐQT Công ty và Ban Tổng Giám đốc về công tác đối ngoại tại Công ty.

❖ Chức năng nhiệm vụ của các Khối chức năng:

STT	Các Khối	Trách nhiệm chính
1	Khối Đầu tư	Phân tích thẩm định khả thi dự án, quản trị dự án đầu tư; khai thác và phát triển quỹ đất.
2	Khối Phát triển dự án ("Khối PTDA")	Quản lý, triển khai thực hiện các dự án toàn Tập đoàn.
3	Khối Kinh doanh tiếp thị ("Khối KDĐT")	Quản lý và phát triển hệ thống kinh doanh toàn Tập đoàn.
4	Khối Tài chính	Quản lý Tài chính Tập đoàn: Nguồn vốn, Quan hệ đầu tư, Kiểm soát tài chính và ngân sách, Phân tích và Quản trị Tài chính Chiến lược.
5	Khối Vận hành	Quản lý và vận hành các phòng ban chức năng trong Công ty.

5. **Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

5.1. **Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**

Không có.

5.2. **Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành**

Không có.

*(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)*



### 5.3. Công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

Bảng 1: Danh sách công ty con của Tổ chức phát hành và những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021		31/12/2022		30/09/2023		Công ty con số hùn trừc (tệp nếu có)
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	23/02/2018	3702642596	Số 18, đường Kha Vạn Cân, Phường An Bình, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	
(2) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	21/07/2011	3602545493	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	60,33	60,33	60,33	60,33	59,99	59,99	
(3) Công ty Cổ phần DBFS (**)	09/03/2021	0316738763	1014 Phạm Văn Đồng, Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng	76	75,79	76	75,79	80	80	
(4) Công ty TNHH MTV Đất xanh Tech (*)	09/11/2021	0317021136	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	-	-	100	100	100	100	
(5) Công ty TNHH Athena Invest	09/11/2021	0317043443	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	-	-	100	100	100	100	
(6) Công ty TNHH Pathcon Holdings	09/11/2021	0317043436	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	-	-	100	100	100	100	
(7) Công ty TNHH Đất Xanh Finance (*)	09/11/2021	0317043429	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	-	-	100	100	100	100	
(8) Công ty TNHH Đầu tư DHG	24/01/2022	6300350302	Số 94A đường 1/5, Phường V, Thành phố Vị Thanh, Tỉnh Hậu Giang	Kinh doanh BĐS	-	-	100	100	99,99	99,99	

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Loại động kinh doanh chính	31/12/2021				31/12/2022				30/09/2023				Công ty con số hữu thực tiếp (nếu có)
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)			
(9) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	25/01/2022	2500677989	Xóm Chám, Xã Định Trung, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Kinh doanh và môi giới BDS	-	-	100	100	100	100	100	100	100	100	100	CTCP Hội An Invest	
<b>II. CÔNG TY CON SỐ HỮU GIÁN TIẾP</b>																	
(1) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	24/01/2002	0302535273	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	99,99	99,99	0	99,99	100	99,99	100	100	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	
(2) Công ty Cổ phần Hội An Invest	11/05/2017	4001110524	08 Đỗ Thế Chấp, Phường An Sơn, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh BDS	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	
(3) Công ty Cổ phần Sài Gòn Riverview	20/06/2017	0314469353	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	99,99	99,99	48	99,99	-	99,99	-	-	-	-	-	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	
(4) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	09/04/2007	0304907463	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	99,98	99,98	99,98	99,98	99,99	99,98	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	
(5) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	28/03/2017	0314315794	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	25/08/2010	0310275607	Số 27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	
(7) Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	13/12/2006	0300581838	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	99,9	99,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	
(8) Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	20/12/2006	0304743039	1014 Phạm Văn Đồng, Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An	

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021		31/12/2022		30/09/2023		Công ty con số hữu trực tiếp (nếu có)
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	
(9) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận (*)	13/12/2021	3401228529	D20 Trương Hán Siêu, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh BDS	99,75	99,75	99,75	99,99	99,99	99,99	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng
(10) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	25/07/2022	0317401603	Tầng 5 tòa nhà Vạn Gia Phát, Số 1 Trần Khánh Dư, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	19,54	19,54	51	19,43	51	51	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(11) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	29/12/2007	0305442482	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	99,99	99,99	99,99	100	100	100	CTCP Đầu tư Phước Sơn
(12) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land	24/10/2019	0315980874	Tầng 19 Khu Văn Phòng, Tòa nhà Indochina Park Tower, số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	100	100	100	100	100	100	CTCP Đầu tư Phước Sơn
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ	22/08/2019	1801647520	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh BDS	99,99	99,99	99,99	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(14) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nhà Trang	02/02/2008	4200734936	Tầng 8, Tòa Nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nhà Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh BDS	99,87	99,87	99,87	99,85	99,87	99,87	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng
(15) Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	24/01/2008	3700874175	131 Đại lộ Bình Dương, khu phố 3, Phường Phú Thọ, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh BDS	100	100	100	100	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021		31/12/2022		30/09/2023		
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
(16) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ (*)	15/10/2020	0316538940	76A-B Quốc lộ 13, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	99,99	99,99	99,99	99,99	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(17) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông (*)	18/06/2020	0316335595	400/1 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS	99,99	99,99	99,99	99,99	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BDS Hà An
(18) Công ty TNHH MTV Smart City	12/01/2018	4001135222	490, Đường Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Quảng Nam	Kinh doanh BDS	33,18	100	33,18	100	33	100	CTCP Regal Group
(19) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	22/10/2019	1201614548	Số 283, 285 Hùng Vương, Xã Đạo Thạnh, Thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang	Kinh doanh BDS	18,77	51	18,77	51	18,66	51	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
(20) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Bộ	29/11/2019	2802811937	Số 20, Đường Bảo Ngoại, Phường Đông Hương, Thành phố Thanh Hoá, Thanh Hoá	Kinh doanh BDS	19,54	51	19,54	51	19,43	51	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Bắc
(21) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	25/01/2016	0107311343	Số 17, ngõ 140/1/2 đường Nguyễn Xiển, phường Hạ Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BDS	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	CTCP Hội An Invest
(22) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	24/11/2017	3702620313	Số 54, đường Nguyễn Trung Trực, khu phố Đông Tác, Phường Tân Đông Hiệp, Thị xã Dĩ An, Bình Dương	Kinh doanh BDS	36,41	75	36,41	75	36,21	75	CTCP Bất động sản Linkgroup
(23) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Địa ốc Bình Thuận (*)	10/03/2020	3401202672	D20 Trương Hán Siêu, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Bình Thuận	Kinh doanh BDS	70,34	70,34	-	-	-	-	
(24) Công ty Cổ phần Địa ốc Indochine	17/12/2020	3603779215	Số 151 đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh BDS	52,75	52,75	-	-	-	-	

Tên công ty	Ngày hành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021		31/12/2022		30/09/2023		Công ty con số hữu trực tiếp (nếu có)
					Tỷ lệ số hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ số hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ số hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
(25) Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam	05/01/2021	0109481608	Tầng 18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh BĐS	-	-	38,31	98,55	37,61	98,73	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(26) Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower (*)	24/03/2022	0109944447	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh BĐS	-	-	99,98	99,98	99,99	99,98	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An
(27) Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower (*)	23/03/2022	0109941421	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh BĐS	-	-	99,98	99,98	99,99	99,98	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An
(28) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước (*)	22/12/2021	3801267240	863 Quốc Lộ 14, Phường Tân Bình, Thành phố Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Kinh doanh BĐS	-	-	99,75	99,75	99,99	99,99	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng
(29) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	08/02/2022	3603854166	253 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Mai, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh BĐS	-	-	18,15	51	18,05	51	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT
(30) Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	14/04/2022	0317249596	Căn hộ số 00.19 tầng trệt, Chung cư Thủ Thiêm Lake View 1, số 19 đường Tô Hữu, Phường Thủ Thiêm, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	-	-	20,24	55	20,13	55	CTCP Đầu tư và Dịch vụ DXMD Việt Nam
(31) Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	22/04/2016	6001738947	139 Lê Thánh Tông, Phường Tân Lợi, TP. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	-	-	21,85	51	21,72	51	CTCP Phát triển địa ốc Nam Trung Bộ

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021				30/09/2023	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)
(32) Công ty Cổ phần Cửu Long Homes	17/03/2022	1501135218	Số 90B đường Nguyễn Huệ, Phường 2, Thành phố Vinh Long, Tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh BĐS	-	18,77	51	18,66	51	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
(33) Công ty Cổ phần Bất động sản VN Smarthomes	12/05/2022	0317289447	45 Đường Số 2 KDC Lê Thành, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS	-	19,50	53	19,4	53	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
(34) Công ty Cổ phần Tiptek	13/04/2021	0316801479	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	39,15	39,15	64,9	38,93	64,9	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(35) Công ty Cổ phần Regal Group	23/03/2011	0401414671	Số 52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	33,18	33,18	55	33	55	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(36) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	07/07/2010	0104794967	T18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	38,3	38,3	63,5	38,09	63,5	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(37) Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Đất Xanh Miền Nam	12/12/2009	0309613523	27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	65	-	-	-	-	-
(38) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư BĐS Đông Nam Bộ	18/03/2010	3602248878	Lô CN1-LK2, Đường N1, Khu phố 7, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	70	-	-	-	-	-
(39) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	01/02/2018	1801591638	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	36,8	36,8	61	36,59	61	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(40) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	22/12/2015	0107264090	Tầng 7 tòa nhà Luxury Park View, Lô 32D KĐT mới Cầu Giấy, Phường Yên Hoà, Quận	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,54	19,54	51	19,43	51	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021		31/12/2022		30/09/2023		Công ty con sở hữu trực tiếp (nếu có)
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
(41) Công ty Cổ phần Phát triển địa ốc Nam Trung Bộ	09/12/2016	4201719553	Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh và môi giới BĐS	42,83	71	42,83	71	42,59	71	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(42) Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	05/12/2017	2901911668	Tầng 18, tòa nhà Dầu Khí, số 07, đường Quang Trung, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,54	51	19,54	51	19,43	51	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(43) Công ty Cổ phần Đô thị Thông minh Việt Nam	26/07/2017	0401844762	386 Điện Biên Phủ, Phường Thanh Khê Đông, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	16,92	51	16,92	51	16,83	51	CTCP Regal Group
(44) Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	20/03/2018	0401886032	41 Trần Đại Nghĩa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	17,15	51	17,15	52,38	17,05	51,68	CTCP Regal Group
(45) Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	12/07/2018	5701944679	Tầng 12 - 13, Tòa nhà Viettel, Số 70 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh và môi giới BĐS	19,54	51	19,54	51	19,43	51	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(46) Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Bộ Invest	14/06/2018	0315110648	Số 310 Đường Tên Lửa, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	63	63	-	-	-	-	
(47) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ City Real	07/11/2018	0315376983	3-54D Nguyễn Xi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	60	60	-	-	-	-	
(48) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Saigon Real	16/11/2018	0315394679	21 Nguyễn Cửu Vân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BĐS	60	60	-	-	-	-	

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021				31/12/2022				30/09/2023	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Công ty con số hữu trực tiếp (nếu có)	
(49) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	14/12/2018	0401943467	Số 248 Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BDS	16,92	51	16,92	51	16,83	51	16,83	51	CTCP Regal Group	
(50) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	03/01/2019	4300830792	489 Quang Trung, Phường Nguyễn Nghiêm, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BDS	33,18	100	33,18	100	33	100	33	100	CTCP Regal Group	
(51) Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	22/05/2019	3702773486	Số 88/10, Đại lộ Bình Dương, khu phố Đông Nhi, Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương	Kinh doanh và môi giới BDS	36,8	61	36,8	61	36,59	61	36,59	61	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	
(52) Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ	29/03/2019	1801633366	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BDS	18,77	51	18,77	51	28,54	78	28,54	78	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	
(53) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	08/06/2019	1602102402	Số 316 đường Lý Thái Tổ, Tổ 60, Khóm Đông An 5, Phường Mỹ Xuyên, Thành phố Long Xuyên, Tỉnh An Giang	Kinh doanh và môi giới BDS	18,77	51	18,77	51	18,66	51	18,66	51	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	
(54) Công ty TNHH MTV Smart Property	21/12/2018	0401944982	52 - 54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BDS	33,18	100	33,18	100	33	100	33	100	CTCP Regal Group	
(55) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Nhà Đông Nam Bộ	12/03/2020	3502419791	Khu Phố 2, Quốc Lộ 51, Phường Phước Trung, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh và môi giới BDS	51	51	-	-	-	-	-	-	-	
(56) Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	21/11/2019	3101076138	số 248, Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BDS	33,18	100	33,18	100	33	100	33	100	CTCP Regal Group	
(57) Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	05/02/2016	0107324857	Tầng 7 tòa nhà Luxury Park View, Lô 32D KĐT mới Cầu Giấy, Phường Yên Hoà, Quận	Kinh doanh và môi giới BDS	33,33	87	33,33	87	33,14	87	33,14	87	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh	



Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021		31/12/2022		30/09/2023		Công ty con số hiệu trực tiếp (nếu có)
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	
(58) Công ty Cổ phần Bất động sản GPT	11/05/2017	0314397500	Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	BDS	35,59	59	35,59	59	35,59	59	Miền Bắc
(59) Công ty Cổ phần BDS Plus	08/08/2020	0316428049	354D Nguyễn Xi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	55	55	-	-	-	-	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(60) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	30/11/2015	0313556571	2 W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	48,55	80,47	48,55	80,47	48,28	80,47	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(61) Công ty TNHH Đầu tư Linkland	18/05/2020	0316277833	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	48,55	100	48,55	100	48,28	100	CTCP Bất động sản Linkgroup
(62) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse	23/12/2015	0313587594	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	24,76	51	24,76	51	24,62	51	Công ty TNHH Đầu tư Linkland
(63) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung	16/03/2017	0401820779	Tầng 4, Số 320 đường 2/9, Phường Hoà Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BDS	12,63	51	12,63	51	12,56	51	CTCP Bất động sản Linkhouse
(64) Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Tây Nam	18/03/2019	1801631898	Số 16, Đường số 22, Khu tái định cư dự án Nâng cấp Đô thị, Phường An Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BDS	12,63	51	12,63	51	-	-	CTCP Bất động sản Linkhouse
(65) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thuận Thiên Phát	28/11/2018	4300828306	LK01-07 đường Trần Kỳ Phong, Phường Nghĩa Lộ, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BDS	100	100	-	-	-	-	CTCP Bất động sản Linkgroup
(66) Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	23/09/2020	0316494556	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	48,55	99,99	48,55	100	48,28	100	CTCP Bất động sản Linkgroup

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021			30/09/2023			
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	
(67) Công ty Cổ phần Dầu tự và Dịch vụ Linkland	04/05/2020	0316255420	Thành phố Hồ Chí Minh	BDS	24,76	51	24,76	51	-	-	Công ty con số hữu trực tiếp (nếu có)
(68) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	05/12/2019	2500639408	Số 11, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Tịch Sơn, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Kinh doanh và môi giới BDS	20,78	54,26	20,78	54,26	20,67	54,26	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Bắc
(69) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc	11/11/2020	2301154053	làng 2, Tòa nhà L7-L8, Tòa nhà Cao Nguyễn 02, Đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, TP Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh và môi giới BDS	19,54	57,3	19,54	51	19,43	51	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Bắc
(70) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	03/03/2021	2200790870	911/12/68, Quốc lộ 1, Phường 2, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng	Kinh doanh và môi giới BDS	18,77	51	18,77	51	18,66	51	CTCP Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
(71) Công ty TNHH Đất Mới Minh Hưng	04/04/2019	3801197811	Quốc lộ 13, Tổ 2, Khu phố 4, Thị trấn Chơr Thành, Huyện Chơr Thành, Tỉnh Bình Phước	Kinh doanh và môi giới BDS	100	100	-	-	-	-	
(72) Công ty Cổ phần Mặt Trời Cửu Long	07/08/2018	0315208749	06 Nguyễn Cửu Vân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	55	55	-	-	-	-	
(73) Công ty Cổ phần Propcom	25/01/2021	0316692163	Số 1B, Đường 30, Khu phố 2, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	31,97	99	31,97	99	31,8	99	Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz
(74) Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi giới Ohio	13/01/2021	0316672093	Căn số A-00.11, Tầng trệt, Chung cư số C1, Số 62 Đường Hoàng Thái Thiện, Phường An Lợi Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và môi giới BDS	17,41	90	17,41	70,31	17,31	70,31	CTCP Bất động sản Linkhouse

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021		31/12/2022		30/09/2023		Công ty con số hữu trực tiếp (nếu có)
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	
(75) Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai	03/12/2021	3603840170	151 đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BDS	100	100	100	100	99,98	99,98	CTCP Hội An Invest
(76) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai	06/12/2021	3603840325	199 Đường Bưng Môn, ấp Bưng Môn, Xã Long An, H. Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BDS	100	100	100	100	100	100	
(77) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	08/07/2022	1201663739	Số 10A, Đường Ấp Bắc, Khu phố 1, Phường 10, Thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang	Kinh doanh và môi giới BDS	-	-	34,09	56,50	33,9	56,50	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(78) Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	09/04/2021	3401220336	Thôn Dân Trí, Xã Thuận Hòa, Huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận	Nông nghiệp	48,55	100	48,55	100	48,28	100	CTCP Bất động sản Linkgroup
(79) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV	19/04/2011	0310790171	354D Nguyễn Xi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng	47,09	61,74	47,09	61,74	61,74	61,74	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An
(80) Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	16/08/2019	0315852199	Văn phòng 02, Tầng 8, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Phát triển công nghệ	32,3	53	32,3	53	32,12	53,54	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(81) Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	12/04/2019	0108699947	Tầng 18 Tòa nhà Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Quản lý tài sản và đầu tư BDS	19,54	51,52	19,54	51,52	19,43	51	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(82) Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip	08/11/2019	0316008661	L17-11, Tầng 17, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ tài chính	36,2	60	36,2	60	35,99	60	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNBKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021		31/12/2022		30/09/2023		Công ty con số hữu trực tiếp (nếu có)
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
(83) Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam	30/07/2016	0313940555	Tòa nhà SBI, Lô số 6B, Đường số 3 Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh	Phát triển công nghệ	30,76	50,99	30,76	50,99	30,59	50,99	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
(84) Công ty TNHH Tư vấn S-Media	22/02/2016	0107331822	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Quảng cáo	37,93	99	37,93	99	37,71	99	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(85) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	17/03/2016	0107354643	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý	37,79	98,66	37,79	98,66	37,58	98,66	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(86) Công ty TNHH S-O Farm	05/01/2021	0109481559	Bản Sò Lừm, Xã Mường Sang, Huyện Mộc Châu, Tỉnh Sơn La	Nông nghiệp	37,76	98,43	37,76	98,57	37,55	98,57	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(87) Công ty TNHH Regal Food	11/11/2021	0402121276	52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Thực phẩm	33,18	100	33,18	100	33	100	CTCP Regal Group
(88) Công ty TNHH MTV Regal Hotels & Resort	08/08/2022	0402160606	52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch	-	-	33,18	100	33	100	CTCP Regal Group
(89) Công ty TNHH Công nghệ S-Tech	25/04/2015	0106834164	Tầng 18, tòa nhà Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Phát triển công nghệ	-	-	38,31	100	38,09	100	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2021		31/12/2022		30/09/2023		Công ty con số liên trực tiếp (nếu có)
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biên quyết (%)	
(90) Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	22/12/2022	0110213963	Tầng 18, tòa nhà Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý	-	-	-	-	16,38	51	CTCP Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan
(91) Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	26/07/2022	0317403752	Tầng 3, Khu thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng, Ngõ 622 phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh BĐS	-	-	-	-	29,3	76,92	CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc
(92) Công ty Cổ phần Đầu tư Emerald Tower (*)	23/03/2022	0109941414	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	-	-	-	-	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An
(93) Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower (*)	30/03/2022	0109949300	Tầng 15, Tòa nhà Center Building, Số 01 Nguyễn Huy Tường, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh và môi giới BĐS	-	-	-	-	100	100	CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Hà An

(Nguồn: BCTC HN năm 2021, 2022 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)

Ghi chú: (\*): Đang làm thủ tục giải thể công ty.

Ghi chú (\*\*): Ngày 04/04/2023 Hội đồng quản trị Tập đoàn Đất Xanh đã có Nghị quyết số 06/2023/NQ-HĐQT về việc thoái toàn bộ vốn cổ phần tại Công ty cổ phần DBFS, đến tháng 10/2023, các thủ tục thoái vốn đã chính thức hoàn tất. Tập đoàn Đất Xanh không còn sở hữu cổ phần tại công ty này.

Tính đến 30/09/2023, Tập đoàn Đất Xanh có 86 công ty con, trong đó có 09 công ty con trực tiếp và 77 công ty con gián tiếp.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

6. Thông tin về quá trình tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Công ty chính thức chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần từ ngày 23/11/2007 với số vốn điều lệ là 15.000.000.000 đồng. Kể từ khi trở thành công ty cổ phần đến nay, Công ty chỉ trải qua quá trình tăng vốn điều lệ (không phát sinh giảm vốn điều lệ). Quá trình tăng vốn từ khi chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần của Công ty như sau:

Bảng 2: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép
2003		800.000.000	Thành lập Công ty TNHH	Sở KH và ĐT TP.HCM
11/2007	14.200.000.000	15.000.000.000	Chuyển đổi từ Công ty TNHH sang CTCP	Sở KH và ĐT TP.HCM
01/2008	65.000.000.000	80.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho các cổ đông hiện hữu và một số cổ đông khác	Đại hội đồng cổ đông Sở KH và ĐT TP.HCM
08/2010	80.000.000.000	160.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng gồm: - Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu - Chào bán cổ phiếu cho người lao động	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Giấy chứng nhận số 588/GCN - UBCK ngày 18/06/2010) Sở KH và ĐT TP.HCM
11/2011	160.000.000.000	320.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng gồm: - Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu - Chào bán cổ phiếu cho người lao động - Chào bán cho nhà đầu tư bên ngoài	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Giấy chứng nhận chào bán số 82/GCN-UBCK ngày 16/08/2011) Sở KH và ĐT TP.HCM
12/2012	100.000.000.000	420.000.000.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn chấp thuận số 3530/UBCK-QLPH ngày 24/09/2012) Sở KH và ĐT TP.HCM
5/2013	104.996.810.000	524.996.810.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Đại hội đồng cổ đông

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép
				Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Thông báo số 1253/UBCK-QLPH ngày 09/04/2013) Sở KH và ĐT TP.HCM
9/2013	3.000.000.000	527.996.810.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 5133/UBCK-QLPH ngày 22/08/2013) Sở KH và ĐT TP.HCM
02/2014	222.003.190.000	750.000.000.000	Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Chào bán cổ phiếu riêng lẻ	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Giấy chứng nhận chào bán số 64/GCN-UBCK ngày 22/11/2013) Sở KH và ĐT TP.HCM
12/2014	257.000.000.000	1.007.000.000.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 6593/UBCK-QLPH ngày 27/11/2014) Sở KH và ĐT TP.HCM
02/2015	52.454.690.000	1.059.454.690.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 471/UBCK-QLPH ngày 30/01/2015) Sở KH và ĐT TP.HCM
03/2015	3.000.000.000	1.062.454.690.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 1238/UBCK-QLPH ngày 20/03/2015) Sở KH và ĐT TP.HCM
06/2015	106.181.010.000	1.168.635.700.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 3040/UBCK-QLPH ngày 09/06/2015) Sở KH và ĐT TP.HCM

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép
09/2015	4.000.000.000	1.172.635.700.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 5721/UBCK-QLPH ngày 09/09/2015) Sở KH và ĐT TP.HCM
09/2016	1.357.854.980.000	2.530.490.680.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng gồm: - Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức - Phát hành cổ phiếu cho người lao động	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Giấy chứng nhận chào bán số 54/GCN-UBCK ngày 06/09/2016) Sở KH và ĐT TP.HCM
04/2017	328.622.910.000	2.859.113.590.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 2184/UBCK-QLCB ngày 24/04/2017) Sở KH và ĐT TP.HCM
10/2017	172.813.270.000	3.031.926.860.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 6739/UBCK-QLCB ngày 11/10/2017) Sở KH và ĐT TP.HCM
05/2018	393.787.260.000	3.425.714.120.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 2845/UBCK-QLCB ngày 07/05/2018) Sở KH và ĐT TP.HCM
09/2018	75.000.000.000	3.500.714.120.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 5723/UBCK-QLCB ngày 04/09/2018) Sở KH và ĐT TP.HCM
09/2019	1.699.632.550.000	5.200.346.670.000	Phát hành cổ phiếu ra công chúng gồm:	Đại hội đồng cổ đông



Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</li> <li>- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức</li> <li>- Phát hành cổ phiếu thường cho người lao động</li> </ul>	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Giấy chứng nhận chào bán số 48/GCN-UBCK ngày 26/07/2019) Sở KH và ĐT TP.HCM
10/2021	777.383.810.000	5.977.730.480.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 6411/UBCK-QLCB ngày 19/10/2021) Sở KH và ĐT TP.HCM
03/2022	45.038.280.000	6.022.768.760.000	Phát hành cổ phiếu chuyển đổi trái phiếu	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 1364/UBCK-QLCB ngày 21/03/2021) Sở KH và ĐT TP.HCM
03/2022	70.000.000.000	6.092.768.760.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 1514/UBCK-QLCB ngày 25/03/2022) Sở KH và ĐT TP.HCM
10/2022	25.021.260.000	6.117.790.020.000	Phát hành cổ phiếu chuyển đổi trái phiếu	Đại hội đồng cổ đông Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (Công văn số 6806/UBCK-QLCB ngày 11/10/2022) Sở KH và ĐT TP.HCM

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

## 7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm 30/09/2023, Công ty có các khoản góp vốn, thoái vốn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán hoặc soát xét gần nhất của Tổ chức phát hành tại thời điểm thực hiện như sau:

### 7.1. Các khoản góp vốn lớn

#### Năm 2021: Góp vốn vào CTCP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An

Cơ sở pháp lý: Nghị quyết HĐQT số 08a/2021/NQ-HĐQT ngày 06/06/2021, Nghị quyết HĐQT số

Trong năm 2021, Công ty thực hiện 04 đợt góp vốn vào CTCP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An: đợt 1 (350 tỷ), đợt 2 (1.500 tỷ), đợt 3 (1.300 tỷ), đợt 4 (131 tỷ).

Tổng giá trị góp vốn trong năm 2021: 3.281.974.000.000 đồng, tương đương 14,08% tổng tài sản của DXG tại 31/12/2020 (theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán) với thời điểm thực hiện (ngày 12/07/2021).

Phương thức góp vốn: bằng tiền.

**Năm 2022: Không có.**

**9 tháng đầu năm 2023: Không có.**

### **7.2. Các khoản thoái vốn lớn**

**Năm 2021: Không có.**

**Năm 2022: Không có.**

**9 tháng đầu năm 2023: Không có.**

## **8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành**

### **8.1. Cổ phiếu phổ thông**

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 611.779.002 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 610.031.516 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 1.747.486 cổ phiếu

**Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty**

<b>Cơ cấu cổ đông</b>	<b>Số lượng cổ đông</b>	<b>Số lượng cổ phần sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>1. Cổ đông trong nước</b>	<b>54.176</b>	<b>481.089.020</b>	<b>78,63</b>
a. Cá nhân	54.083	420.254.597	68,69
b. Tổ chức	93	60.834.423	9,94
<b>2. Cổ đông nước ngoài</b>	<b>507</b>	<b>128.942.496</b>	<b>21,08</b>
a. Cá nhân	425	4.196.041	0,69
b. Tổ chức nước ngoài, Tổ chức có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ từ 50% Vốn điều lệ	82	124.746.455	20,39
<b>3. Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>1.747.486</b>	<b>0,29</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>54.684</b>	<b>611.779.002</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông của Tập đoàn Đất Xanh do VSD lập ngày 31/10/2023)

### **8.2. Cổ phiếu ưu đãi**

Không có.

### 8.3. Các loại chứng khoán khác

Tính đến ngày 30/09/2023, DXG có các trái phiếu đang lưu hành như sau:

Bảng 4: Danh sách các trái phiếu doanh nghiệp đang lưu hành tính đến ngày 30/09/2023

Mã trái phiếu	Mệnh giá (triệu đồng)	SLTP phát hành	SLTP đang lưu hành	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Đặc điểm
DXG_CB_2019_01	1.000	234	48	28/05/2019	28/05/2024	Trái phiếu chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo
DXGH2125002	100	2.000	2.000	31/12/2021	31/12/2025	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

## 9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật (Công văn số 8300/UBCK-PTTT ngày 09/12/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước): 50%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không quy định.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành tại thời điểm chốt danh sách cổ đông gần nhất (31/10/2023): 21,08%.

## 10. Hoạt động kinh doanh

### 10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

#### 10.1.1. Hoạt động kinh doanh chính

Tập đoàn Đất Xanh là tập đoàn kinh doanh bất động sản lớn tại TP.HCM với 86 công ty con (sở hữu trực tiếp và gián tiếp) hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực chính như sau:

#### ❖ Hoạt động Đầu tư Phát triển Dự án

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

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

Tập đoàn Đất Xanh là đơn vị tiên phong đi đầu trong mô hình Phát triển dự án bất động sản, trong đó Tập đoàn Đất Xanh là lõi trung tâm, kết hợp với các đơn vị vệ tinh khác gồm Chủ đầu tư, Tổ chức Tài chính, Xây dựng, Nhà cung cấp vật liệu xây dựng nhằm tối đa hóa giá trị và tối thiểu hóa rủi ro cho các bên tham gia đầu tư phát triển dự án.

Trong 15 năm kể từ khi chuyển mình sang mảng Phát triển Dự án, quy mô dự án đầu tư ngày càng lớn và việc phát triển các dự án có quy mô lớn sẽ giúp Tập đoàn Đất Xanh tiết kiệm được chi phí, qua đó tối ưu giá thành, mang đến những sản phẩm tốt với giá cả phù hợp cho khách hàng, đồng thời đem lại hiệu quả đầu tư cao cho Công ty cũng như nhà đầu tư.

**Các dự án bất động sản điển hình mà Tập đoàn đã thực hiện:**

Bảng 5: Các dự án bất động sản điển hình của Tập đoàn Đất Xanh

STT	Tên dự án	Đơn vị Chủ đầu tư	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tình trạng
1.	PHÚ GIA HUNG	Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Gò Vấp - TP.HCM	4.533	130	Đã hoàn thành
2.	SUNVIEW 1&2	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Thủ Đức – TP.HCM	16.000	450	Đã hoàn thành
3.	SUNVIEW TOWN	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Thủ Đức – TP.HCM	36.697	1.293	Đã hoàn thành
4.	OPAL RIVERSIDE	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Thủ Đức – TP.HCM	20.096	972	Đã hoàn thành
5.	OPAL GARDEN	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Thủ Đức – TP.HCM	8.220	665	Đã hoàn thành
6.	LUX CITY	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Quận 7 – TP.HCM	7.481	945	Đã hoàn thành
7.	LUX GARDEN	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Quận 7 – TP.HCM	9.121	974	Đã hoàn thành
8.	GOLD HILL	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	Trảng Bom – Đồng Nai	271.100	360	Đã hoàn thành
9.	DATXANHHOMES ST MORITZ	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	Thủ Đức – TP.HCM	2.401	405	Đã hoàn thành
10.	OPAL BOULEVARD	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	Đĩ An – Bình Dương	14.757	3.151	Đã hoàn thành

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

**Các dự án bất động sản mà Tập đoàn đã và đang triển khai:**

Tính đến 30/09/2023, Tập đoàn Đất Xanh đã và đang có kế hoạch đầu tư vào 31 dự án với tổng diện tích dự kiến hơn 2.100 ha.

Bảng 6: Các dự án bất động sản Tập đoàn Đất Xanh đã và đang có kế hoạch đầu tư

STT	Tên dự án	Đơn vị Chủ Đầu tư	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tình trạng
1	GEM SKY WORLD	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	Long Thành – Đồng Nai	922.154	5.725	Đang triển khai
2	OPAL SKYLINE	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An	Thuận An – Bình Dương	10.243	1.814	Đang triển khai
3	DATXANHHOMES RIVERSIDE	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	TP. Thủ Đức – TP.HCM	67.142	8.000	Chuẩn bị triển khai
4	DATXANHHOMES NEW CITY	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phúc Hưng Phát	Bình Xuyên – Vĩnh Phúc	378.720	3.016	Chuẩn bị triển khai
5	GEM PREMIUM	Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Riverside	TP. Thủ Đức – TP.HCM	102.995	11.174	Chuẩn bị triển khai
6	SUNVIEW GARDEN	Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hà Thuận Hùng	TP. Thủ Đức – TP.HCM	17.575	1.373	Chuẩn bị triển khai
7	OPAL CITY	Công ty Cổ phần Đầu Tư Dầu Khí Thăng Long	TP. Thủ Đức – TP.HCM	60.707	4.146	Chuẩn bị triển khai
8	LUX STAR	Công ty Cổ phần Đầu Tư Đất Viễn Đông	Quận 7 – TP.HCM	11.026	1.527	Chuẩn bị triển khai
9	OPAL CITYVIEW	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Thủ Dầu Một – Bình Dương	9.740	1.955	Chuẩn bị triển khai
10	KHU ĐÔ THỊ 43 HẠ VỊ THANH	Công ty TNHH Đầu tư DHG	Vị Thanh – Hậu Giang	434.657	1.339	Chuẩn bị triển khai
11	DATXANHHOMES PARK CITY	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Thuận An – Bình Dương	103.889	1.680	Chuẩn bị triển khai
12	GEM GREEN BAY	Công ty Cổ phần Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang	Cam Lâm – Khánh Hòa	1.719.000	14.344	Chuẩn bị triển khai

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

Trong danh sách 12 Dự án kể trên, Tập đoàn Đất Xanh đang triển khai 2 dự án là Gem Sky World và Opal Skyline. Trong đó, Gem Sky World là dự án trọng điểm của Tập đoàn Đất Xanh do Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An làm Chủ đầu tư. Các thông tin chi tiết về dự

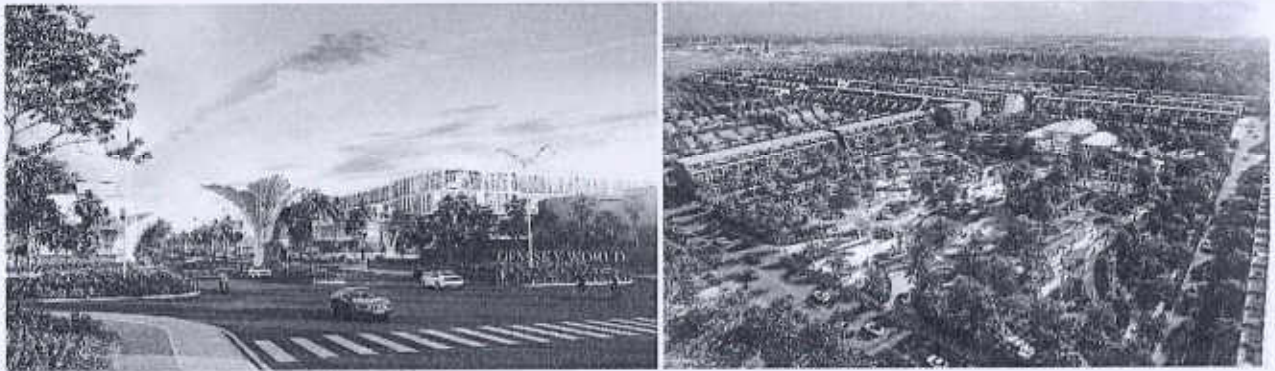
án Gem Sky World được trình bày cụ thể tại Mục 2 phần IX bản cáo bạch này. Hiện nay, toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Gem Sky World đã được xây dựng hoàn thiện và cơ quan thẩm quyền kiểm tra, nghiệm thu theo quy định. Hạ tầng xã hội đã hoàn tất xây dựng xong phần thô hai trường mầm non và một trạm y tế; công trình trung tâm thương mại quy mô 3.156m<sup>2</sup> cũng đã hoàn thành phần thô, tất cả các cơ sở hạ tầng xã hội nêu trên đều đang trong quá trình xây dựng hoàn thiện và sớm đưa vào sử dụng.

Opal Skyline là dự án thứ 4 thuộc dòng sản phẩm Opal của Tập đoàn Đất Xanh với vị trí mặt tiền đường Nguyễn Văn Tiết là vị trí độc tôn, tâm điểm kết nối ngay trung tâm thành phố Thuận An, Bình Dương, gần các khu công nghiệp lớn. Đến tháng 10/2023 Opal Skyline đã bước vào giai đoạn hoàn thiện và đang trong quá trình bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Các thông tin chi tiết về dự án Opal Skyline được trình bày cụ thể tại Mục 2 phần IX bản cáo bạch này.

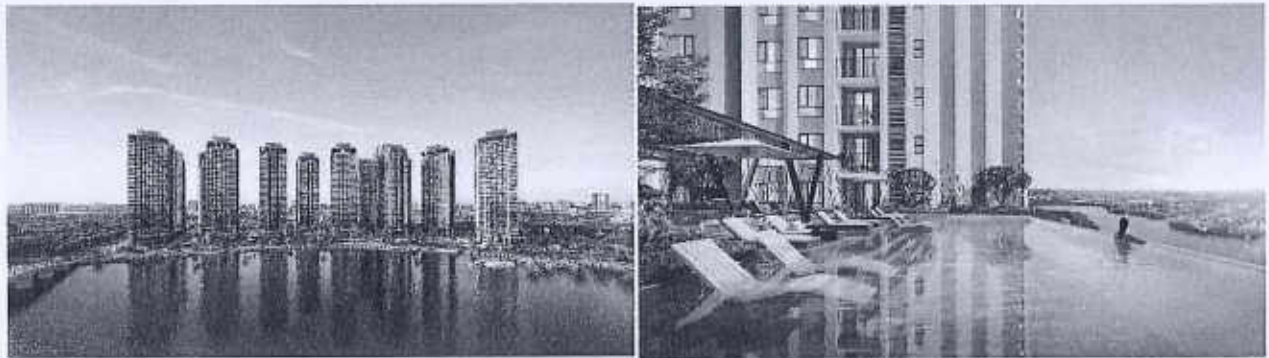
Các dự án chuẩn bị triển khai còn lại của Tập đoàn Đất Xanh đều đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở pháp lý cần thiết. Trong tương lai, sau khi hoàn thiện đầy đủ các cơ sở pháp lý cần thiết, kết hợp với chiến lược phát triển, chiến lược bán hàng của Tập đoàn Đất Xanh, lần lượt các dự án sẽ được giới thiệu đến khách hàng, nhà đầu tư.

Hình 5: Hình ảnh một số dự án tiêu biểu của Tập đoàn Đất Xanh

- **GEM SKY WORLD**



- **DATXANHOMES RIVERSIDE**



- **DATXANHOMES ST MORITZ**



- **OPAL BOULEVARD**



- **OPAL SKYLINE**



#### ❖ Hoạt động Dịch vụ Bất động sản

Trước khi trở thành Nhà phát triển dự án bất động sản, hoạt động chính của Tập đoàn Đất Xanh là kinh doanh dịch vụ bất động sản, phân phối các dự án bất động sản tại TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương... Qua quá trình phát triển, Tập đoàn Đất Xanh xác định vẫn sẽ duy trì và phát triển Tập đoàn Đất Xanh là đơn vị kinh doanh dịch vụ bất động sản hàng đầu Việt Nam với các kênh phân phối chính gồm: 55 công ty con, gần 1.000 sàn môi giới, văn phòng và chi nhánh, với gần 3.000 nhân viên kinh doanh chuyên nghiệp, gần 50.000 cộng tác viên và các đội bán hàng tổ chức cùng kênh phân phối trực tuyến.

Hoạt động Dịch vụ bất động sản mà tiên phong là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (công ty con của Tập đoàn) nỗ lực duy trì 33% thị phần môi giới sơ cấp tại Việt Nam (theo số liệu tổng hợp từ báo cáo của các đơn vị nghiên cứu thị trường như: CBRE, Cushman & Wakefield và Savills).

#### ❖ Hoạt động Xây dựng

Lĩnh vực xây dựng được Tập đoàn Đất Xanh đưa vào hoạt động kinh doanh để bổ sung và hoàn thiện cho chuỗi hoạt động phát triển dự án, như một trong những nhân tố mang tính hỗ trợ toàn diện đối với các dịch vụ bất động sản cung cấp cho đối tác.

Bằng kinh nghiệm và năng lực của mình, Tập đoàn Đất Xanh tự hào sẽ đem đến giải pháp xây dựng phù hợp cho các công trình, hạ tầng và đem lại giá trị tăng thêm cho đối tác. Tập đoàn Đất Xanh cung cấp đầy đủ các dịch vụ để triển khai các dự án theo hợp đồng trọn gói Design & Build cho từng dự án, bao gồm từ giai đoạn thiết kế, xây dựng đến quản lý, vận hành. Bên cạnh đó, Tập đoàn Đất Xanh còn sở hữu thế mạnh về các giải pháp nâng cao giá trị, hài hòa chức năng sử dụng, cũng như cung cấp các giải pháp tiết kiệm năng lượng và hiệu quả đầu tư.

#### 10.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh hoạt động liên tục trong năm, không có tính thời vụ.

#### 10.1.3. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận

#### ❖ Cơ cấu doanh thu

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu doanh thu	Năm 2021		Năm 2022		9 tháng đầu năm 2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Dịch vụ bất động sản	2.541.284	25,19%	2.017.951	36,61%	396.328	17,19%
Bán căn hộ, nhà phố và đất nền	7.205.792	71,42%	2.792.810	50,67%	1.733.004	75,16%
Xây dựng	275.800	2,73%	490.236	8,89%	47.584	2,06%
Dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	108.544	1,08%	254.821	4,62%	128.880	5,59%
Các khoản giảm trừ doanh thu	(42.036)	(0,42)%	(44.103)	(0,80)%	-	-



Chỉ tiêu doanh thu	Năm 2021		Năm 2022		9 tháng đầu năm 2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10.089.385</b>	<b>100%</b>	<b>5.511.715</b>	<b>100%</b>	<b>2.305.796</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2021, 2022 đã kiểm toán; BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)

Tuy tình hình dịch bệnh Covid-19 trong năm 2021 gây ảnh hưởng rất lớn đến nền kinh tế nhưng doanh thu thuần hợp nhất của Tập đoàn Đất Xanh năm 2021 đạt mức kỷ lục hơn 10.000 tỷ đồng nhờ ghi nhận doanh thu từ các dự án: Gem Sky Word, Opal Boulevard.

Sang năm 2022, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, đặc biệt trong 6 tháng cuối năm 2022 khi Chính phủ thắt chặt tiền tệ, nâng lãi suất điều hành, quản lý chặt chẽ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ. Doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn Đất Xanh đạt hơn 5.511 tỷ đồng giảm 45,37% so với cùng kỳ năm 2021, nhưng tương đương doanh thu thuần hợp nhất năm 2019 và tăng 18,65% so với năm 2018, thời điểm trước khi diễn ra đại dịch Covid-19.

Về cơ cấu doanh thu thuần năm 2022, hoạt động kinh doanh bất động sản (bán căn hộ, nhà phố và đất nền) đóng góp phần lớn vào doanh thu hợp nhất của Tập đoàn Đất xanh với 2.793 tỷ đồng và chiếm 50,67% trong cơ cấu doanh thu thuần; tiếp theo là hoạt động môi giới bất động sản đạt 2.017 tỷ đồng và chiếm 36,61% trong cơ cấu doanh thu thuần. Cơ cấu doanh thu hợp nhất năm 2021 – 2022 của Tập đoàn Đất Xanh tiếp tục chứng kiến sự hoán đổi tỷ trọng giữa Doanh thu bán đất nền, nhà phố, căn hộ và Doanh thu môi giới Bất động sản. Trong giai đoạn 2018 – 2020, Doanh thu môi giới Bất động sản thường chiếm từ 50% đến 60% Doanh thu thuần hợp nhất, riêng năm 2022, lĩnh vực này đóng góp 36,61% doanh thu thuần, doanh thu giảm 20,6% so với cùng kỳ.

Chín tháng đầu năm 2023, Tập đoàn Đất Xanh ghi nhận doanh thu thuần (hợp nhất) đạt 2.306 tỷ đồng, bằng 41,83% so với doanh thu thuần hợp nhất của năm 2022 do những khó khăn chung của thị trường bất động sản làm ảnh hưởng đến công tác bán hàng của Công ty.

#### ❖ Cơ cấu lợi nhuận gộp

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty hợp nhất

Lợi nhuận gộp	Năm 2021		Năm 2022		9 tháng đầu năm 2023	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Dịch vụ bất động sản	1.912.151	18,95%	1.492.275	27,07%	288.079	12,49%
Bán căn hộ, nhà phố và đất nền	3.692.917	36,60%	1.400.356	25,41%	735.939	31,92%
Xây dựng	33.186	0,33%	50.790	0,92%	6.118	0,27%
Dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	1.575	0,02%	70.710	1,28%	19.951	0,87%
Các khoản giảm trừ doanh thu	(42.036)	(0,42)%	(44.103)	(0,80)%	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.597.793</b>	<b>55,48%</b>	<b>2.970.028</b>	<b>53,89%</b>	<b>1.050.087</b>	<b>45,54%</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2021, 2022 đã kiểm toán; BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)

Tương ứng với sự sụt giảm doanh thu hợp nhất năm 2022, lợi nhuận gộp hợp nhất của Tập đoàn năm 2022 đạt 2.970 tỷ đồng, giảm 46,94% so với cùng kỳ năm 2021, gần bằng lợi nhuận gộp hợp nhất của Tập đoàn năm 2019 (thời điểm trước khi diễn ra đại dịch Covid-19).

Chín tháng đầu năm 2023, Tập đoàn Đất Xanh ghi nhận lợi nhuận gộp (hợp nhất) đạt 1.050 tỷ đồng, bằng 35,36% so với lợi nhuận gộp hợp nhất của năm 2022, chủ yếu do sự sụt giảm doanh thu thuần của kỳ này.

## 10.2. Tài sản

Bảng 9: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2022

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Chi tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>25.081</b>	<b>5.276</b>	<b>21,03%</b>
1.1	Phương tiện vận tải	13.641	4.051	29,70%
1.2	Thiết bị văn phòng	10.475	1.156	11,04%
1.3	Tài sản cố định khác	965	69	7,15%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>10.450</b>	<b>2.725</b>	<b>26,08%</b>
2.1	Phần mềm	9.076	2.519	27,75%
2.2	Tài sản khác	1.374	206	14,99%
<b>3</b>	<b>BĐS đầu tư</b>	<b>72.313</b>	<b>65.292</b>	<b>90,29%</b>
3.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	72.313	65.292	90,29%

*(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 đã kiểm toán của DXG)*

Bảng 10: Tình hình tài sản cố định, BĐS đầu tư của Công ty hợp nhất tại thời điểm 31/12/2022

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Chi tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>475.595</b>	<b>328.396</b>	<b>69,05%</b>
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	292.480	262.222	89,65%
1.2	Máy móc, thiết bị	29.522	13.174	44,63%
1.3	Phương tiện vận tải	123.795	45.506	36,76%
1.4	Thiết bị văn phòng	26.896	7.233	26,89%
1.5	Tài sản cố định khác	2.902	261	8,98%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>93.266</b>	<b>65.474</b>	<b>70,20%</b>
2.1	Quyền sử dụng đất	35.386	35.267	99,66%
2.2	Phần mềm	56.370	29.964	53,16%
2.3	Tài sản khác	1.510	243	16,08%

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
<b>3</b>	<b>BDS đầu tư</b>	<b>262.807</b>	<b>132.235</b>	<b>50,32%</b>
3.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	262.807	132.235	50,32%

(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán của DXG)

Bảng 11: Tình hình tài sản cố định, BDS đầu tư của Công ty mẹ tại thời điểm 30/09/2023

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>25.081</b>	<b>3.839</b>	<b>15,31%</b>
1.1	Phương tiện vận tải	13.641	3.114	22,83%
1.2	Thiết bị, dụng cụ quản lý	10.475	643	6,14%
1.3	Tài sản cố định khác	965	81	8,42%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>17.539</b>	<b>8.625</b>	<b>49,17%</b>
2.1	Phần mềm	16.165	8.505	52,61%
2.2	Trang web, Tài sản khác	1.374	120	8,72%
<b>3</b>	<b>BDS đầu tư</b>	<b>71.141</b>	<b>63.310</b>	<b>88,99%</b>
3.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	71.141	63.310	88,99%

(Nguồn: BCTC riêng Quý 3/2023 của DXG)

Bảng 12: Tình hình tài sản cố định, BDS đầu tư của Công ty hợp nhất tại thời điểm 30/09/2023

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>494.481</b>	<b>325.402</b>	<b>65,81%</b>
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	292.727	253.261	86,52%
1.2	Máy móc, thiết bị	28.603	10.114	35,36%
1.3	Phương tiện vận tải	122.465	36.163	29,53%
1.4	Thiết bị văn phòng	26.838	5.158	19,22%
1.5	Tài sản cố định khác	23.849	20.707	86,83%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>102.296</b>	<b>65.174</b>	<b>63,71%</b>
2.1	Quyền sử dụng đất	34.786	34.786	100,00%
2.2	Phần mềm, trang web	67.016	30.352	45,29%
2.3	Tài sản khác	494	37	7,43%
<b>3</b>	<b>BDS đầu tư</b>	<b>273.997</b>	<b>135.428</b>	<b>49,43%</b>

STT	Chi tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
3.1	BDS đầu tư chờ tăng giá	31.455	31.455	100,00%
3.2	BDS đầu tư cho thuê	242.543	103.974	42,87%

(Nguồn: BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)

Bảng 13: Một số tài sản lớn của Tập đoàn Đất Xanh (công ty mẹ) tại thời điểm 30/09/2023

DVT: đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%Giá trị còn lại/ Nguyên giá
1	Phần mềm DX Start, DX Care, DX Key, DX BQL theo hợp đồng 05/2021/HĐCCPM/DXG-IHS	6.504.520.000	6.070.885.332	93%
2	Xe Ô tô Mercedes S450 - Biển số: 51G-748.03 vat 0000189	4.563.938.182	1.466.980.132	32%
3	Xe Limousine 10 chỗ - BS: 51B - 27544	1.576.145.455	506.618.185	32%
4	Phần mềm quản lý kết quả công việc và công tác - DigiiTeamW, hóa đơn số 22	1.566.000.000	1.305.000.000	83%
5	Xe Ô tô Mazda CX-8 25G AT AWD - Biển số: 51H-968.36 vat 0000171	1.285.354.545	887.506.705	69%
<b>Tổng cộng</b>		<b>15.495.958.182</b>	<b>10.236.990.354</b>	

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

### 10.3. Thị trường hoạt động

Toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công ty được tạo ra trong lãnh thổ Việt Nam. Tổ Chức Phát Hành hoạt động kinh doanh chủ yếu tại mảng phát triển bất động sản, dịch vụ bất động sản và xây dựng thông qua việc nắm giữ cổ phần, phần vốn góp tại các công ty con và/hoặc công ty liên kết. Trong đó, doanh thu kinh doanh bất động sản là mảng đóng góp nhiều nhất vào doanh thu của Tổ Chức Phát Hành.

Đối với mảng Đầu tư phát triển bất động sản, Tập đoàn Đất Xanh tập trung đầu tư tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh, thành phố vệ tinh như Đồng Nai, Bình Dương, ... Ngoài ra, Tập đoàn Đất Xanh còn đầu tư phát triển dự án tại các địa phương có tiềm năng phát triển cao như Vĩnh Phúc, Bình Thuận, Ninh Thuận, Hậu Giang, ...

Đối với mảng phân phối, môi giới bất động sản: Tập đoàn Đất Xanh là đơn vị hàng đầu và tiên phong trong lĩnh vực phân phối các sản phẩm bất động sản (thông qua Dat Xanh Services) với hệ thống phân phối vững mạnh và rộng khắp 63 tỉnh thành cả nước.

### 10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

#### 10.4.1. Báo cáo tình hình đầu tư

Tập đoàn Đất Xanh đầu tư phần lớn tài sản vào hai hoạt động là đầu tư, phát triển dự án bất động sản và dịch vụ bất động sản.

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
1	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	25.849.349	26.921.144	23.234.719
2	Dịch vụ bất động sản	15.167.572	19.664.076	19.240.211
3	Xây dựng	821.706	919.511	812.155
4	Tài sản không phân bổ	3.480.782	1.840.350	1.597.982
5	Loại trừ	(17.065.347)	(19.024.415)	(14.386.327)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>28.254.061</b>	<b>30.320.666</b>	<b>30.498.740</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)

Trong 2 năm 2021 – 2022, Tập đoàn Đất Xanh chủ yếu tập trung vào hoàn thiện đầu tư các dự án Gem Sky World, Opal Skyline, DATXANHOMES ST MORITZ để bàn giao cho khách hàng.

Với định hướng trở thành nhà phát triển dự án chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tiếp tục đẩy mạnh việc tích lũy các dự án bất động sản có vị trí đẹp, đã có mặt bằng hoàn chỉnh, pháp lý rõ ràng nhằm chuẩn bị cho chiến lược trung và dài hạn của Tập đoàn. Tình hình đầu tư các dự án bất động sản của Tập đoàn Đất Xanh được trình bày tại mục 10.1.1 Phần IV bản cáo bạch này.

#### 10.4.2. Hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh

##### ❖ Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Tập đoàn Đất Xanh trong 2 năm gần nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu Doanh thu	Năm 2021		Năm 2022		9 tháng đầu năm 2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Dịch vụ bất động sản	2.541.284	25,19%	2.017.951	36,61%	396.328	17,19%
Bán căn hộ, nhà phố và đất nền	7.205.792	71,42%	2.792.810	50,67%	1.733.004	75,16%
Xây dựng	275.800	2,73%	490.236	8,89%	47.584	2,06%
Dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	108.544	1,08%	254.821	4,62%	128.880	5,59%
Các khoản giảm trừ doanh thu	(42.036)	(0,42)%	(44.103)	(0,80)%	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10.089.385</b>	<b>100%</b>	<b>5.511.715</b>	<b>100%</b>	<b>2.305.796</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2021, 2022 đã kiểm toán và BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn Đất Xanh đạt hơn 5.511 tỷ đồng giảm 45,37% so với cùng kỳ năm 2021. Cơ cấu doanh thu các mảng hoạt động năm 2022 của Tập đoàn Đất Xanh tiếp tục chứng kiến sự hoán đổi tỷ trọng giữa Doanh thu bán đất nền căn hộ và Doanh thu môi giới Bất động sản. Cụ thể, giai đoạn trước đây (2018 – 2020), Doanh thu môi giới Bất động sản thường chiếm từ 50% đến 60% Doanh thu thuần hợp nhất, riêng năm 2022, lĩnh vực này chỉ đóng góp 36,61% doanh thu thuần, tương đương 2.017 tỷ đồng, giảm 20,6% so với cùng kỳ. Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền năm 2022 chiếm 50,67% doanh thu thuần, tương đương 2.793 tỷ đồng.

❖ **Cơ cấu chi phí hợp nhất của Tập đoàn Đất Xanh trong 2 năm gần nhất**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu chi phí	Năm 2021		Năm 2022		9 tháng đầu năm 2023	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Giá vốn hàng bán	4.491.592	44,52%	2.541.687	46,11%	1.255.709	54,46%
Chi phí bán hàng	1.887.483	18,71%	1.056.802	19,17%	370.207	16,06%
Chi phí QLDN	997.632	9,89%	1.083.003	19,65%	273.119	11,84%
Chi phí tài chính	543.612	5,39%	521.090	9,45%	462.214	20,05%
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.920.319</b>	<b>78,50%</b>	<b>5.202.582</b>	<b>94,39%</b>	<b>2.361.249</b>	<b>102,40%</b>

*(Nguồn: BCTC HN năm 2021, 2022 đã kiểm toán và BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)*

Với dự báo tình hình tiêu thụ âm đạm do diễn biến không thuận lợi của thị trường bất động sản cả nước, Ban Tổng giám đốc ngay từ đầu năm 2022 đã phải giải bài toán tối ưu chi phí, nhằm đảm bảo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh.

So sánh với cùng kỳ, tổng chi phí hoạt động của Tập đoàn Đất Xanh năm 2022 giảm gần 2.700 tỷ đồng từ gần 8.000 tỷ năm 2021 giảm còn gần 5.203 tỷ đồng; tuy nhiên, tổng chi phí vẫn chiếm đến 94% doanh thu thuần hợp nhất cả năm do doanh thu thuần sụt giảm nhiều hơn chi phí. Ban lãnh đạo Tập đoàn Đất Xanh đã thực thi nhiều chính sách tối ưu chi phí hoạt động trong 06 tháng cuối năm 2022, đặc biệt quyết liệt hơn trong những tháng cuối năm khi tình hình kinh doanh của toàn thị trường cho thấy sẽ không có cải thiện trong thời gian ngắn. Do thời điểm triển khai các phương án cắt giảm chi phí rơi vào những tháng cuối năm, vì vậy hiệu quả của các phương án tối ưu chi phí nêu trên chưa được phản ánh rõ nét vào số liệu báo cáo tài chính của năm 2022.

Tổng kết năm 2022, Tập đoàn Đất Xanh đạt gần 533 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế hợp nhất, giảm 66,54% so với cùng kỳ năm 2021. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ năm 2022 là gần 214 tỷ đồng, hoàn thành 15,35% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

**10.5. Hợp đồng lớn**

Bảng 15: Các hợp đồng lớn đã thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện trong năm 2021, năm 2022 và 9 tháng đầu năm 2023

STT	Tên hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị Hợp đồng (VNĐ)	Thời điểm ký kết Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Các điều khoản quan trọng của HĐ (nếu có)	Mối quan hệ với NNB, CBL (nếu có)
	Hợp đồng mua hàng							
	<b>Năm 2021</b>			<b>1.242.292.882.090</b>				
1	Thi công kết cấu phần ngầm và phần thân khối nhà chính (dự án Opal Skyline)	Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons	Kết cấu ngầm và thân của tòa nhà	371.370.737.171	Ngày 20/01/2021	422 ngày	Không có	Không có
2	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cơ điện chính Block B và hạng mục chung (dự án Opal Skyline)	Công ty TNHH Xây dựng và Xây lắp điện Thế Minh	Hệ cơ điện Block B và phần chung của tòa nhà	137.424.028.617	Ngày 20/09/2021	450 ngày	Không có	Không có
3	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cơ điện chính Block A (dự án Opal Skyline)	Công ty TNHH Xây lắp kỹ thuật điện cơ Mạnh Tín	Hệ cơ điện Block A của tòa nhà	81.952.675.000	Ngày 20/09/2021	450 ngày	Không có	Không có
4	Thi công hoàn thiện kiến trúc các khối nhà và hạ tầng dự án (dự án Opal Skyline)	Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	Toàn bộ phần xây thô và hoàn thiện của tòa nhà	471.492.441.302	Ngày 10/11/2021	450 ngày	Không có	Không có
5	Thiết kế và thi công Trường tiểu học, THCS, THPT Green Field	Chi nhánh Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển thương mại HT Việt Nam	Tổng thầu trường học	180.053.000.000	Ngày 14/07/2021	240 ngày	Không có	Không có
	<b>Năm 2022</b>			<b>270.389.731.445</b>				
1	Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài 82 căn Shophouse đường D1 (đoạn N17-N28)	Tổng Công ty Cổ phần công trình Viettel	Phần khung và hoàn thiện mặt ngoài 82 căn shophouse	120.898.688.299	Ngày 18/01/2022	195 ngày	Không có	Không có
2	Thi công hạ tầng Khu vực 3, hardscape 4 công viên nhỏ đầu đường D1 và nền thấp quan sát	Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	Hạ tầng xây dựng khu vực III	48.620.556.416	Ngày 15/03/2022	225 ngày	Không có	Không có
3	Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài 58 căn shophouse SH1 và 04 căn liên kế 7, 8	Tổng Công ty Cổ phần công trình Viettel	Phần khung và hoàn thiện mặt ngoài 58 căn shophouse	47.497.489.430	Ngày 15/08/2022	240 ngày	Không có	Không có
4	Thi công kết cấu và hoàn thiện hai trường học TH01 và TH04	Tổng Công ty Cổ phần công trình Viettel	Phần khung và hoàn thiện 2 trường học	41.249.047.000	Ngày 12/12/2022	180 ngày	Không có	Không có

STT	Tên hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/dịch vụ		Giá trị Hợp đồng (VNĐ)	Thời điểm ký kết Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Các điều khoản quan trọng của HĐ (nếu có)		Mối quan hệ với NNB, CBL (nếu có)
			Sản phẩm/dịch vụ	Giá trị Hợp đồng (VNĐ)						
5	Khảo sát, thiết kế, cung cấp và lắp đặt hệ thống công nghệ xử lý nước thải công suất 2900m3/ngày.đêm	Công ty Cổ phần Cải Tiến Xanh	Công nghệ và thiết bị XLNT trung tâm	12.123.950.300	Ngày 5/12/2022	26 tháng	Không có	Không có	Không có	
	<b>Năm 2023</b>			<b>18.092.877.555</b>						
1	Cung cấp và lắp đặt hệ cơ điện trường mã non TH-01, TH-04	Công ty Cổ phần DHN Global	Cơ điện 2 trường học	7.920.000.000	Ngày 12/1/2023	150 ngày	Không có	Không có	Không có	
2	Thi công trạm y tế mở rộng	Công ty TNHH Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Hưng Thịnh	Xây dựng trạm y tế 2	4.627.977.000	Ngày 15/6/2023	60 ngày	Không có	Không có	Không có	
3	Trung tâm thương mại GD1	Công ty Cổ phần Xây dựng Thép Vina Tân Phát	Xây dựng TTTM 1	3.283.603.800	Ngày 23/6/2023	45 ngày	Không có	Không có	Không có	
4	Thi công kết cấu, hoàn thiện khối nhà và hạ tầng cảnh quan xung quanh Trạm y tế	Công ty Cổ phần Kỹ thuật & Xây dựng Tâm Tiến	Xây dựng trạm y tế 1	2.261.296.755	Ngày 14/3/2023	45 ngày	Không có	Không có	Không có	
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.530.775.491.090</b>						
II	Hợp đồng bán hàng									
	<b>Năm 2021</b>			<b>739.428.772.787</b>						
1	Hợp đồng xây dựng Chung cư Cẩm Bình tại Cẩm Phả, Quảng Ninh	CN Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Miền Đông - Duyên Hải	Xây thô và hoàn thiện công trình	254.712.000.000	Tháng 8/2021	Tháng 8/2023	Không có	Không có	Không có	
2	Hợp đồng xây dựng Chung cư Vinaland Tower	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Việt Nam	Xây thô và hoàn thiện công trình	215.207.545.287	Tháng 9/2021	Tháng 5/2023	Không có	Không có	Không có	
3	Đặt cọc môi giới dự án Gia Lâm	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Thiên Minh Đức	Dịch vụ môi giới bất động sản	100.000.000.000	Tháng 10/2021	Năm 2023	Không có	Không có	Không có	
4	Đặt cọc môi giới dự án Trung Minh Hòa Bình	Công ty TNHH Khu Đô Thị Mới Trung Minh	Dịch vụ môi giới bất động sản	83.450.027.500	Tháng 12/2021	Năm 2022	Không có	Không có	Không có	



STT	Tên hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ	Giá trị Hợp đồng (VNĐ)	Thời điểm ký kết Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Các điều kiện	
							quan trọng của HĐ (nếu có)	Mối quan hệ với NN, CB, CHL (nếu có)
5	Đặt cọc dự án Eurowindow Twin Park	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Bất Động Sản Lộc Phát	Dịch vụ môi giới bất động sản	86.059.200.000	Tháng 1/2021	Năm 2022	Không có	Không có
	<b>Năm 2022</b>			<b>473.733.394.200</b>				
1	Đặt cọc dự án Tecco Garden	Tập Đoàn Tecco – CN Tại Hà Nội	Dịch vụ môi giới bất động sản	135.000.000.000	Tháng 5/2022	Năm 2024	Không có	Không có
2	Đặt cọc dự án Bái Từ Long I	Công ty Cổ phần Địa ốc PTC	Dịch vụ môi giới bất động sản	20.000.000.000	Tháng 3/2022	Năm 2023	Không có	Không có
3	Đặt Cọc Dự án Lương Sơn Hòa Bình	Công ty Cổ phần đô thị Nam Sơn Invest	Dịch vụ môi giới bất động sản	20.000.000.000	Tháng 3/2022	Năm 2023	Không có	Không có
4	Phân phối độc quyền các sản phẩm tại dự án Ngọc Dương Riverside	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị Đất Quảng - Quảng Nam	Dịch vụ phân phối độc quyền	208.374.450.000	Tháng 8/2022	Năm 2024	Không có	Không có
5	Đặt cọc phân phối dự án chung cư HT-Pearl	Công ty TNHH đầu tư xây dựng nhà HT-Pearl	Dịch vụ phân phối độc quyền	90.358.944.200	Tháng 10/2022	Năm 2023	Không có	Không có
	<b>Năm 2023: Chưa phát sinh các hợp đồng bán hàng lớn</b>							
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.213.162.166.987</b>				

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

## 10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 16: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong năm 2021, năm 2022 và 09 tháng đầu năm 2023

Tên Đối tác	Sản phẩm/Dịch vụ	Giá trị giao dịch (đồng)	% Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số bán hàng (mua hàng)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với NNB, CDDL (nếu có)
<b>Khách hàng lớn</b>					
<b>Năm 2021</b>					
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phương Đông	Dịch vụ tiếp thị và phân phối dự án Tổ hợp nhà ở, văn phòng và dịch vụ thương mại tại khu C1 đường Pháp Vân	162.696.781.206	1,61%	Tháng 01-12/2021	Không có
Công ty Cổ phần Aní	Dịch vụ môi giới dự án Osimi Phú Mỹ	32.477.775.962	0,32%	Tháng 01-12/2021	Không có
Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	Dịch vụ môi giới căn hộ Dự án Eco Xuân - Block A	57.086.062.184	0,57%	Tháng 01-12/2021	Không có
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Thương Mại CIT	Dịch vụ môi giới dự án Happy Home	29.346.949.383	0,29%	Tháng 01-12/2021	Không có
Công ty Cổ phần Kita Invest	Dịch vụ môi giới bất động sản Dự án Stella Mega City	106.472.855.527	1,06%	Tháng 01-12/2021	Không có
<b>Năm 2022</b>					
Công ty Cổ phần Tổng Công Ty Tecco Hà Nội	Dịch vụ môi giới dự án Tecco Garden Thanh Trì	95.076.543.756	1,72%	Tháng 04-12/2022	Không có
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Mik Home	Dịch vụ môi giới dự án Imperia Smart City	43.434.471.598	0,79%	Tháng 01-12/2022	Không có
Chi Nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội	Dịch vụ môi giới khu đô thị dương nội	47.890.406.369	0,87%	Tháng 01-04/2022	Không có
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phú Thượng	Dịch vụ môi giới bán căn hộ tại dự án Tòa nhà công trình hỗn hợp, văn phòng, nhà ở và căn hộ để bán tại tổ 2, cụm 1, P. Phú Thượng, Q. Tây Hồ	42.780.075.275	0,78%	Tháng 01-12/2022	Không có
Công ty TNHH Nhân Đạt Tiến	Dịch vụ môi giới dự án Green Pearl Bắc Ninh	39.011.776.264	0,71%	Tháng 01-12/2022	Không có
<b>Năm 2023</b>					
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng The Sang	Dịch vụ tư vấn căn hộ dự án The Sang Residence	18.525.203.842	1,70%	Tháng 01-07/2023	Không có
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tecco miền Nam	Dịch vụ dự án chung cư Tân An	28.529.720.185	2,61%	Tháng 01-06/2023	Không có
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Nhà HT-Pearl	Dịch vụ dự án chung cư HT-Pearl	31.498.914.578	2,88%	Tháng 01-07/2023	Không có
Các Khách hàng cá nhân mua sản phẩm bất động sản	Chuyển nhượng sản phẩm bất động sản dự án La Maison Phú Yên	92.704.550.489	8,49%	Tháng 03-06/2023	Không có
Các Khách hàng cá nhân mua sản phẩm bất động sản	Chuyển nhượng sản phẩm bất động sản dự án Bảo Ninh, Quảng Bình	137.454.333.517	12,59%	Tháng 01-06/2023	Không có
<b>Nhà cung cấp lớn</b>					

Tên Đối tác	Sản phẩm/Dịch vụ	Giá trị giao dịch (đồng)	% Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số bán hàng (mua hàng)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với NNB, CDL (nếu có)
<b>Năm 2021</b>					
Công ty Cổ phần Xây Dựng Coteccons	Thi công kết cấu phần ngầm và phần thân khối nhà chính	121.897.188.118	2,62%	Tháng 07-12/2021	Không có
Công ty Cổ phần Hawee Cơ điện	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cơ điện chính	142.572.279.363	3,06%	Tháng 03-11/2021	Không có
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	Thi công hoàn thiện kiến trúc và hạ tầng bao quanh Block A	117.094.863.388	2,51%	Tháng 01-12/2021	Không có
Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc (Đông Nam Á)	Thi công hoàn thiện kiến trúc, cảnh quan (hardscape), hạ tầng, hàng rào và hồ bơi Block B	233.844.414.456	5,02%	Tháng 01-08/2021	Không có
Công ty TNHH MV Xây Lắp Kỹ Thuật Điện Cơ Mạnh Tín	Thi công hệ thống cơ điện hạ tầng đường phân kỳ 2	84.623.122.046	1,82%	Tháng 07-12/2021	Không có
<b>Năm 2022</b>					
Công ty Cổ phần Xây Dựng Coteccons	Thi công kết cấu phần ngầm và phần thân khối nhà chính	205.694.771.408	3,73%	Tháng 02- 09/2022	Không có
Công ty Cổ phần Xây Dựng Phước Thành	Thi công hoàn thiện kiến trúc và hạ tầng bao quanh Block A	185.115.506.311	3,36%	Tháng 6/2022 đến tháng 12/2022	Không có
Công ty TNHH Xây Dựng Cơ Khí Sản Xuất Thương Mại Dịch Vụ Tín Nghĩa Đức	Thi công kết cấu và hoàn thiện shophouse	50.157.386.988	0,91%	Tháng 1/2022 đến tháng 9/2022	Không có
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Đầu Tư Và Phát Triển Thương Mại HT Việt Nam	Thiết kế và thi công xây dựng trường Tiểu Học THCS THPT Greenfield	47.594.963.399	0,86%	Tháng 10/2022 đến tháng 12/2022	Không có
Công ty TNHH Xây Dựng Và Xây Lắp Điện Thế Minh	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cơ điện chính block B và hạng mục chung	46.626.432.981	0,85%	Tháng 06/2022 đến tháng 11/2022	Không có
<b>Năm 2023</b>					
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	Thi công hoàn thiện kiến trúc các khối nhà và hạ tầng dự án dự án Opal Skyline	82.289.414.535	12,43%	Tháng 03/2023 và tháng 05/2023	Không có
Chi Nhánh Công ty TNHH MTV Đầu Tư Và Phát Triển Thương Mại HT Việt Nam	Thiết kế và thi công xây dựng trường Tiểu Học THCS THPT Greenfield	73.673.848.931	11,13%	Tháng 03/2023 và tháng 06/2023	Không có
Công ty TNHH Xây Dựng Và Xây Lắp Điện Thế Minh	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cơ điện chính block B và hạng mục chung	12.629.248.315	1,91%	Tháng 05/2023 và tháng 06/2023	Không có
Công ty TNHH MTV Xây Lắp Kỹ Thuật Điện Cơ Mạnh Tín	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cơ điện chính block A	23.038.928.800	3,48%	Tháng 03/2023 và tháng 05/2023	Không có
Tổng Công Ty Cổ Phần Công Trình Viettel	Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài 82 căn shophouse đường D1	22.356.769.785	3,38%	Tháng 01/2023 đến tháng 06/2023	Không có

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

## 10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

### Vị thế công ty trong ngành

Sau 20 năm hình thành, Tập đoàn Đất Xanh đã phát triển nhanh chóng để trở thành một trong những công ty hàng đầu ở cả hoạt động phát triển bất động sản và môi giới bất động sản. Tập đoàn Đất Xanh liên tục phát triển quy mô các dự án, tạo cơ hội nhà ở cho hàng trăm ngàn gia đình khắp cả nước. Hệ thống phân phối của Tập đoàn Đất Xanh hiện đã mở rộng khắp 63 tỉnh thành với lực lượng bán hàng dày dặn kinh nghiệm, am hiểu nhu cầu khách hàng và am hiểu thị trường, pháp lý. So với các doanh nghiệp trong ngành, hiện Tập đoàn Đất Xanh đang dẫn đầu thị trường phân phối tại các khu vực như: Long An, Bình Dương, Đà Nẵng, Đồng Nai và là một trong những đơn vị phân phối hàng đầu tại TP. HCM và Hà Nội.

- **Về năng lực tài chính:** Vào ngày 30/09/2023, tổng giá trị tài sản và vốn chủ sở hữu (hợp nhất) của Tập đoàn Đất Xanh đạt lần lượt 30.499 tỷ đồng và 14.276 tỷ đồng. Với đội ngũ lãnh đạo năng động, giàu kinh nghiệm trên thị trường tài chính và có mối quan hệ được xây dựng qua nhiều năm với các tổ chức tín dụng, Tập đoàn Đất Xanh có nhiều thuận lợi trong việc huy động vốn, đáp ứng tiến độ triển khai nhiều dự án. Bên cạnh đó, với kinh nghiệm lâu năm trên thị trường bất động sản, Ban Lãnh đạo Tập đoàn Đất Xanh luôn duy trì tỷ lệ đòn bẩy tài chính ở mức an toàn, tránh rơi vào tình trạng cạn kiệt thanh khoản. Điều này đã được thể hiện rõ nét trong năm 2022 khi Tập đoàn Đất Xanh không gặp nhiều khó khăn về mặt tài chính.
- **Về thị trường hoạt động:** Sau nhiều năm mở rộng, hệ thống phân phối bất động sản của Tập đoàn Đất Xanh trải rộng khắp 63 tỉnh thành. Trong đó, Tập đoàn Đất Xanh tập trung cung cấp dịch vụ bất động sản tại TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Hà Nội, Đà Nẵng và Cần Thơ. Về phát triển dự án bất động sản, Tập đoàn Đất Xanh chú trọng vào khu vực có nhu cầu ở thực cao như TP. HCM và vùng ven, khu vực Hà Nội và vùng ven.
- **Về đầu tư dự án:** Từ khi bước vào lĩnh vực đầu tư dự án cuối năm 2007, đến nay Tập đoàn Đất Xanh 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: Gem Sky World (Đồng Nai), Opal Skyline (Bình Dương), DATXANHHOMES ST. MORITZ (TP. HCM),... Trong tương lai, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện triển khai các dự án tiềm năng và hứa hẹn đáp ứng nhu cầu ở thực cao như: DATXANHHOMES NEW CITY (Vĩnh Phúc), DATXANHHOMES PARK CITY (Bình Dương),...
- **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 hiện đại hóa, đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành Tập đoàn Đất Xanh trong quá trình phát triển và hội nhập, hướng đến tiệm cận các chuẩn mực quản trị quốc tế. Trong giai đoạn thị trường khó khăn, Tập đoàn Đất Xanh xem đây là thời điểm thích hợp để tập trung hoàn thiện hệ thống quản trị, điều hành. Tập đoàn Đất Xanh đang tập trung thời gian, nguồn lực nhằm hoàn thành việc triển khai ERP lên toàn hệ thống sớm trong thời gian tới.
- **Về nguồn nhân lực:** Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty. Tập đoàn Đất Xanh có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường luôn gắn bó với Tập đoàn qua những năm hoạt động. Sự tập trung và thống nhất quản lý nguồn nhân

lực này là một lợi thế khá lớn của Tập đoàn Đất Xanh so với các công ty khác. Với nguồn nhân lực giàu kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết này, Tập đoàn Đất Xanh 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.

Bảng 17: Một số giải thưởng của Tập đoàn Đất Xanh

STT	Tên giải thưởng	Đơn vị cấp	Thời gian
1	Doanh nghiệp vì Cộng đồng	Thời báo Kinh tế Sài Gòn	Năm 2021
2	Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam	Tổ chức tư vấn Châu Á về nguồn nhân lực (Anphabe)	Năm 2021
3	Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam	Vietnam Report	Năm 2022
4	Top 100 Thương hiệu Mạnh Việt Nam 2022	Tạp chí Kinh tế Việt Nam	Năm 2022
5	Top 10 Thương hiệu Bất động sản và Xây dựng	Tạp chí Kinh tế Việt Nam	Năm 2022
6	Dat Xanh Services giải thưởng “Nơi làm việc tốt nhất châu Á 2022”	HR Asia Awards	Năm 2022
7	Top 100 Nhà tuyển dụng được yêu thích năm 2022	CareerBuilder Vietnam phối hợp cùng Amco Vietnam	Năm 2022
8	Top 5 Nhà tuyển dụng được yêu thích năm 2022 theo nhóm ngành Bất động sản – cho thuê	CareerBuilder Vietnam phối hợp thực hiện cùng với Công ty nghiên cứu thị trường Amco Vietnam	Năm 2022

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

Xét về quy mô tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tại 31/12/2022 của một số công ty bất động sản đã niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn Đất Xanh nằm trong Top 10 các công ty trong bảng sau.

Bảng 18: So sánh quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của một số công ty bất động sản niêm yết tại 31/12/2022

DVT: triệu đồng

STT	Tên Công ty	Mã chứng khoán	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Vốn điều lệ
1	CTCP Vinhomes	VHM	361.812.647	148.521.843	43.543.675
2	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	NVL	257.734.876	44.817.730	19.501.045
3	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	DXG	30.320.666	14.084.932	6.117.790
4	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	27.084.709	9.260.530	6.716.462

STT	Tên Công ty	Mã chứng khoán	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Vốn điều lệ
5	CTCP Đầu tư Nam Long	NLG	22.843.296	13.315.130	3.840.803
6	CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	KDH	21.539.251	11.794.533	7.168.300
7	CTCP Tập đoàn Hà Đô	HDG	15.104.924	6.548.012	2.446.059
8	Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng	DIG	14.747.796	7.794.735	6.098.520
9	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	11.098.528	1.251.184	1.117.132
10	CTCP Đầu tư Văn Phú – Invest	VPI	11.095.990	3.758.707	2.419.996

(Nguồn: Tổng hợp BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán của các công ty)

### Triển vọng phát triển của ngành

Tổng quan thị trường bất động sản của Việt Nam có nhiều yếu tố để tăng trưởng trong dài hạn như:

- Dân số lớn (trung bình năm 2022 khoảng 99,46<sup>6</sup> triệu người), là quốc gia đông dân đứng thứ 3 khu vực Đông Nam Á và đứng thứ 15 của thế giới. Cơ cấu dân số Việt Nam với khoảng 68% dân số trong độ tuổi 15-64.
- Tầng lớp trung lưu đang tăng nhanh, hiện chiếm 13%<sup>7</sup> dân số và dự kiến sẽ tăng lên 26% vào năm 2026.
- Tỷ lệ đô thị hóa thấp, đến tháng 6/2022 tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc đạt 41% với 883 đô thị. Theo Nghị quyết 06-NQ/TW về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 của Bộ Chính trị ban hành ngày 24/1/2022, mục tiêu tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2025 đạt tối thiểu 45%, đến năm 2030 đạt trên 50%.
- Chính phủ tăng cường thúc đẩy các dự án cơ sở hạ tầng giao thông chiến lược kết nối các khu vực.

Trong giai đoạn 2 năm vừa qua 2020 – 2021, ngành bất động sản gặp nhiều khó khăn do dịch bệnh Covid-19. Tuy nhiên, năm 2022 ngành bất động sản Việt Nam mới thực sự đối mặt với nhiều khó khăn và biến động:

- Kiểm soát chặt chẽ rủi ro tín dụng vào bất động sản và giám sát phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ: Các ngân hàng phải tuân thủ lộ trình áp dụng tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung dài hạn theo Thông tư số 22/2019/TT-NHNN ngày 15/11/2019 và Thông tư 08/2020/TT-NHNN ngày 14/08/2020, trong đó từ ngày 1/10/2022 đến 30/09/2023 tỷ lệ này giảm còn 34% và từ ngày 01/10/2023 tỷ lệ này là 30%. Từ đầu năm 2022, Ngân hàng nhà nước Việt Nam (“NHNN”) tiếp tục có các biện pháp kiểm soát chặt rủi ro tín dụng vào các

<sup>6</sup> Nguồn: Tổng cục Thống kê: <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2022/12/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2022/>

<sup>7</sup> Nguồn: <https://vneconomy.vn/viet-nam-se-co-26-dan-so-thuoc-tang-lop-trung-luu-vaio-nam-2026.htm>

lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro trong đó có bất động sản. Ngày 16/09/2022 Chính phủ ban hành Nghị định 65/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 (“Nghị định 65/2022/NĐ-CP”) để tăng cường kiểm soát thị trường chào bán và giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ. Từ sau khi ban hành Nghị định 65/2022/NĐ-CP và các vụ việc điều tra sai phạm liên quan đến huy động trái phiếu thì việc huy động vốn của các công ty thông qua phát hành trái phiếu càng khó khăn hơn.

- Lãi suất tăng: Cùng với những áp lực từ bên ngoài (FED tăng lãi suất mục tiêu, đồng USD lên giá...), để kiểm soát lạm phát, tỷ giá trong nước, NHNN đã 2 lần tăng lãi suất điều hành trong năm 2022, hệ quả dẫn đến mặt bằng lãi suất huy động và cho vay tăng cao. Chính sách này vừa tác động đến nguồn vốn thực hiện dự án vừa tác động đến sức cầu mua bất động sản.
- Nguồn cung bất động sản giảm: Theo Thông cáo số 12/TC-BXD ngày 19/01/2023 của Bộ Xây dựng<sup>8</sup>, trong năm 2022, các dự án bất động sản mới được cấp phép tiếp tục giảm so với các năm 2021 khiến nguồn cung bất động sản, nhà ở vẫn còn hạn chế.
  - Về số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành: Xét riêng dự án phát triển nhà ở thương mại, cả nước có 126 dự án với 55.732 căn hộ được cấp phép (số lượng dự án bằng khoảng 52,7% so với năm 2021); có 466 dự án với 228.029 căn hộ đang được triển khai xây dựng (bằng khoảng 47,7% so với năm 2021); có 91 dự án với 18.206 căn hộ đã hoàn thành xây dựng (bằng khoảng 55,2% so với năm 2021).
  - Về số lượng dự án và căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: Cả nước có 252 dự án với 65.909 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo của các Sở Xây dựng (giảm gần 50.000 căn hộ và bằng khoảng 58% so với năm 2021).
- Thanh khoản của thị trường có biểu hiện sụt giảm từ Quý 3/2022: Theo Báo cáo Thị trường bất động sản Việt Nam Quý III năm 2022 của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam<sup>9</sup>, sức cầu của khu vực TP. Hồ Chí Minh và khu vực Đông Nam Bộ nhìn chung ở mức thấp ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp đối với cả 3 phân khúc: căn hộ, nhà phố/biệt thự, đất nền. Cũng theo báo cáo này, đối với bất động sản nhà ở, tỷ lệ hấp thụ sản phẩm không cao bởi vì sản phẩm ít và giá quá cao, tỷ lệ hấp thụ trung bình 9 tháng 2022 chỉ đạt 43%, riêng Quý 3/2022 giảm mạnh so với Quý 1 và Quý 2/2022, chỉ đạt 33,5%; trong Quý 3/2022 giá bất động sản có dấu hiệu chững lại, xuất hiện nhiều hình thức khuyến mại, tặng quà, chiết khấu... cho khách hàng. Theo số liệu của Bộ Xây dựng, tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ thành công bằng khoảng 138,6% so với năm 2021; nhưng lượng giao dịch các quý trong năm 2022 không ổn định, lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ thành công tăng cao nhất vào Quý 2 sau đó giảm và thấp nhất vào Quý 4. Tổng lượng giao dịch đất nền thành công bằng khoảng 370% so với năm 2021; lượng giao dịch thành công trong các quý năm 2022 không ổn định, lượng giao dịch đất nền tăng mạnh nhất trong Quý 1, 2 sau đó giảm mạnh trong Quý 3, tăng nhẹ trong Quý 4 so với Quý 3.

<sup>8</sup> Nguồn: Bộ Xây dựng tại: <http://www.xaydung.gov.vn/vn/tin-tuc/1176/74972/bo-xay-dung-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-quy-iv-nam-2022-va-ca-nam-2022.aspx>

<sup>9</sup> Nguồn: <https://vars.com.vn/nghien-cuu-thi-truong/bao-cao-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-quy-iii-nam-2022-dau-tu-thian-trong-cung-co-nen-tang-mn49>

Bảng 19: Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền thành công năm 2022

	Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền				
	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Cả năm 2022
Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ	20.325	69.079	51.003	14.349	154.756
Đất nền	153.537	213.018	115.129	149.197	630.881

(Nguồn: Bộ Xây dựng)

Trước tình hình trên, từ cuối năm 2022, Chính phủ đã nỗ lực trong việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp bất động sản. Tại phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 1/2023 tổ chức vào ngày 02/02/2023, Chính phủ chỉ đạo Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan địa phương để khẩn trương rà soát, đề xuất các biện pháp đồng bộ để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản.

Ngày 05/03/2023, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 08/2023/NĐ-CP để sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022, theo đó tạo các cơ sở pháp lý cho các doanh nghiệp phát hành không thể thanh toán đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi trái phiếu bằng đồng Việt Nam theo phương án phát hành đã công bố cho nhà đầu tư có thể đàm phán với người sở hữu trái phiếu để thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn bằng tài sản khác.

Ngày 11/03/2023, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững. Trong đó, Chính phủ xác định Thị trường bất động sản có vai trò, đóng góp quan trọng trong nền kinh tế và tác động đến nhiều ngành, nghề, lĩnh vực. Chính phủ đưa ra một số nhiệm vụ, giải pháp như sau:

- Hoàn thiện thể chế: Tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện thể chế, xây dựng hệ thống pháp luật liên quan đến đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, bất động sản đảm bảo đồng bộ, khả thi, trong đó: khẩn trương xây dựng và trình Quốc hội xem xét thông qua Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật Đấu thầu (sửa đổi), Luật Đấu giá (sửa đổi), Luật Giá (sửa đổi), Luật Tổ chức tín dụng (sửa đổi)...; khẩn trương sửa đổi, bổ sung các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật nhằm tháo gỡ những tồn tại, hạn chế, vướng mắc, khó khăn hiện nay liên quan đến triển khai thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh, chuyển nhượng dự án bất động sản, phù hợp hơn với tình hình thực tiễn và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.
- Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội.
- Nguồn vốn tín dụng: Điều hành linh hoạt, đồng bộ các công cụ chính sách tiền tệ; tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được nhanh chóng tiếp cận nguồn vốn tín dụng; có biện pháp xử lý phù hợp cho các doanh nghiệp bất động sản khó khăn (như giãn nợ gốc, lãi vay, cơ cấu lại nhóm nợ...).
- Nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp: Kiểm soát hoạt động huy động vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán tránh hiện tượng đầu cơ, thao túng, thổi giá. Đồng thời, tạo điều kiện, không làm cản trở các doanh nghiệp (có đủ năng lực, kết quả hoạt động kinh doanh tốt, lành mạnh...) có thể huy động vốn để hỗ trợ phục hồi, phát triển...



Ngày 03/04/2023, Thủ tướng Chính phủ đã thông qua Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”.

Ngày 03/04/2023, Chính phủ ban hành Nghị định số 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai; trong đó tạo cơ sở pháp lý cho việc cấp chứng nhận quyền sở hữu công trình (nếu đáp ứng đủ điều kiện) đối với công trình xây dựng sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch, giúp tháo gỡ vướng mắc cho loại hình sản phẩm condotel.

Về điều hành chính sách tiền tệ, trong 6 tháng đầu năm 2023, NHNN cũng đã 4 lần điều chỉnh giảm lãi suất điều hành để hỗ trợ doanh nghiệp và người dân phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tuy nhiên, thị trường bất động sản trong năm 2023 vẫn còn nhiều khó khăn, thanh khoản thị trường thấp. Theo số liệu tại Thông báo công bố thông tin của Bộ Xây dựng về nhà ở và bất động sản định kỳ hàng quý, tổng số lượng giao dịch thành công căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền 9 tháng đầu năm 2023 là 324.651 giao dịch, chỉ bằng 52% so với số lượng giao dịch cùng kỳ năm 2022.

Bảng 20: Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền thành công trong 9 tháng đầu năm 2023

	Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền			
	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Lũy kế 9 tháng 2023
Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ	39.133	29.725	29.723	98.581
Đất nền	67.268	67.525	91.277	226.070

(Nguồn: Bộ Xây dựng)

### **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

Với định hướng trở thành nhà phát triển dự án hàng đầu Việt Nam, Tập đoàn Đất Xanh tập trung vào hai mảng kinh doanh cốt lõi là phát triển dự án và dịch vụ môi giới bất động sản. Đây là các lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới khi kinh tế Việt Nam đang tăng trưởng nhanh, tỷ lệ đô thị hóa ngày càng cao và ngành bất động sản được tạo điều kiện phát triển theo định hướng và chính sách của Nhà nước.

#### **10.8. Hoạt động Marketing**






Marketing sản phẩm bất động sản luôn là vấn đề quan trọng đối với tất cả các doanh nghiệp bất động sản. Do đó, là nhà phát triển của nhiều dự án bất động sản quy mô lớn, Tập đoàn Đất Xanh luôn thúc đẩy các hoạt động marketing để triển khai các chiến dịch quảng bá sản phẩm hiệu quả. Tập đoàn Đất Xanh cố gắng cải thiện các chính sách quảng cáo dài hạn và ngắn hạn, đảm bảo phù hợp với đối tượng người mua của từng dự án, chú trọng cả marketing truyền thống lẫn marketing hiện đại.







Đối với marketing truyền thống: Tập đoàn Đất Xanh thực hiện việc in ấn và phát hành brochure, quảng cáo trên báo chí, truyền hình... cho từng dự án và phân phát đến từng đối tượng khách hàng tại các dự án hoặc tại các đơn vị phân phối.



Đối với marketing hiện đại: Tập đoàn Đất Xanh cũng chú trọng đến việc marketing theo phương pháp hiện đại do tiết kiệm được thời gian, chi phí và tính hiệu quả cao hơn so với phương pháp marketing truyền thống như email, website, facebook, youtube...

Ngoài ra, bộ phận marketing định kỳ nghiên cứu, báo cáo về tình hình thị trường, nhu cầu để Ban lãnh đạo Công ty quyết định chiến lược sản phẩm, chiến lược đầu tư; kết hợp với đội ngũ phân phối dự án để khảo sát tình hình và các chính sách của đối thủ để quyết định chiến lược kinh doanh, chính sách bán hàng, tổ chức các dịch vụ khuyến mãi để đẩy mạnh bán hàng cho các dự án của Tập đoàn Đất Xanh.

Một số sự kiện, chương trình quan trọng của Tập đoàn Đất Xanh trong năm 2022:

Tháng 01	DXG được vinh danh top Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam	
	Viện Nghiên cứu Thị trường Đất Xanh Services công bố Báo cáo thị trường Bất động sản Việt Nam 2021 – 2022	
	Tất niên, tổng kết, vinh danh CBNV xuất sắc	
Tháng 03	Bàn giao Datxanhhomes St. Moritz	
Tháng 04	Real Estate Summit	

Tháng 05	Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023	
Tháng 06	Tết thiếu nhi	
	Opal Skyline cất nóc	
Tháng 07 – 09	Liên tục nhiều chương trình Đào tạo nhân sự đặc biệt, rèn luyện bản lĩnh, kiến thức, kỹ năng lãnh đạo,...	 
Tháng 10	Opal Boulevard bàn giao sổ hồng	

	Tập đoàn Đất Xanh được vinh danh Top 10 Thương hiệu Bất động sản và Xây dựng	
Tháng 12	Phát động và triển khai chương trình thiện nguyện Người Đất Xanh nhân ái 2023 Thực hiện chương trình thiện nguyện “Tết sum vầy – Gắn kết yêu thương”	

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

#### 10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

- Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
- Tên giao dịch bằng tiếng nước ngoài: Dat Xanh Group Joint Stock Company
- Tên Công ty viết tắt: DAT XANH GROUP
- Biểu tượng logo của Công ty:



- Website của Công ty: [www.datxanh.vn](http://www.datxanh.vn)
- Đăng ký nhãn hiệu: Tập đoàn Đất Xanh đã đăng ký nhãn hiệu tại Cục Sở hữu trí tuệ theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 373205 theo Quyết định số 105275/QĐ-SHTT ngày 14/12/2020.

#### 10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Đối với mô hình doanh nghiệp, Tập đoàn Đất Xanh đang thực hiện từng bước công tác tái cấu trúc doanh nghiệp thông qua ký kết hợp đồng Công ty Mc.Kinsey năm 2021 để xây dựng Chiến lược 10 năm 2021-2030.

Hệ thống ERP của Tập đoàn Đất Xanh với sự tư vấn của Tập đoàn FPT hiện trong quá trình hoàn thiện, dự kiến go-live trong năm 2023. Tính đến hiện tại, đội ngũ triển khai đang bước vào giai đoạn thử nghiệm.

#### 10.11. Chiến lược kinh doanh

##### ❖ Mục tiêu – Chiến lược phát triển tầm nhìn đến năm 2030

- Tập đoàn Đất Xanh với định hướng đa ngành nghề, đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động trên cơ sở khai thác thế mạnh, tận dụng các mảng hoạt động cốt lõi hiện có, làm bàn đạp để xâm nhập vào thị trường mới ngoài bất động sản.
- Lấn sân sang lĩnh vực kinh doanh khác tạo ra sự đa dạng và tăng cường tỷ trọng doanh thu,

nâng cao chất lượng lợi nhuận. Thay đổi tư duy từ phát triển sản phẩm đơn lẻ sang xây dựng hệ sinh thái toàn diện, khép kín để tăng cường khả năng phục vụ khách hàng hiện hữu và khai thác các lĩnh vực tăng trưởng có sự cộng hưởng với hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại.

- Hải hoà từ những mục tiêu trên, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tăng trưởng mạnh mẽ để đạt vốn hoá ít nhất 10 tỷ USD vào năm 2030.

❖ **Mục tiêu – Chiến lược phát triển trong ngắn hạn**

- Phát huy thế mạnh, tập trung vào mảng ngành kinh doanh cốt lõi, với hai mảng chính là Phát triển dự án và Dịch vụ bất động sản.
- Tập trung nguồn lực tái cấu trúc văn hóa, phát triển con người.

❖ **Chiến lược Mảng Phát triển dự án**

- Tập đoàn Đất Xanh xác định rõ mảng phát triển bất động sản được quản lý bởi Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hà An với thương hiệu DATXANH HOMES vẫn sẽ là trụ cột đóng góp tỷ trọng doanh thu và lợi nhuận của Tập đoàn Đất Xanh trong 10 năm tới.
- Về địa bàn hoạt động, song song với các dự án căn hộ hiện có tại TP. Hồ Chí Minh, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tập trung phát triển các dự án khu đô thị có quy mô lớn tại các thành phố vệ tinh quanh các thành phố trực thuộc Trung ương và các thành phố loại 1, loại 2 trên khắp cả nước. Với chiến lược này, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tập trung xây dựng hệ sinh thái khu đô thị ở tất cả các mảng như Thương mại – Công nghiệp – Du lịch – Nông nghiệp với trung tâm là phát triển nhà ở và các tiện ích, dịch vụ đi kèm nhằm kiến tạo không gian sống đẳng cấp cho các khách hàng và cư dân.
- Để tiếp tục đẩy mạnh chiến lược này, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tiếp tục tập trung phát triển các quỹ đất quy mô lớn trên khắp cả nước bên cạnh quỹ đất đang phát triển. Hiện tại, Tập đoàn Đất Xanh có cơ cấu quỹ đất ngắn hạn và trung hạn với tổng diện tích gần 517 ha với gần 307 ha tập trung chủ yếu ở khu vực TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận như Bình Dương, Đồng Nai – các khu vực ghi nhận sức tăng nóng của thị trường bất động sản. Nhìn chung, các quỹ đất đều tọa lạc gần các trục giao thông quốc gia hoặc gần các khu vực kinh tế trọng điểm. Điều này góp phần đảm bảo sự tăng giá cho tài sản được hình thành trên các quỹ đất trong tương lai.
- Trong những năm tới, Tập đoàn Đất Xanh mỗi năm đặt trọng tâm phát triển 01 dự án tiêu biểu, cụ thể như sau:

Tùy chiến lược phát triển từng thời kỳ Tập đoàn Đất Xanh sẽ cân đối nguồn vốn thích hợp từ vốn chủ sở hữu, vốn vay hoặc huy động nguồn vốn mới cho mỗi dự án.

STT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn đầu tư dự kiến (tỷ đồng)	Thời gian dự kiến	Tỷ lệ VCSH/ vốn đầu tư	Tỷ lệ vốn khác/ vốn đầu tư
1.	GEM SKY WORLD	Long Thành – Đồng Nai	922.154	5.725	Năm 2023	20%	80%
2.	DỰ ÁN KHU NHÀ Ở DĨ AN – BÌNH DƯƠNG	Dĩ An – Bình Dương	86.834	7.000	Năm 2024	20%	80%

SIT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn đầu tư dự kiến (tỷ đồng)	Thời gian dự kiến	Tỷ lệ VCSH/ vốn đầu tư	Tỷ lệ vốn khác/ vốn đầu tư
	DƯƠNG						
3.	DATXANH HOMES RIVERSIDE	TP. Thủ Đức – TP.HCM	67.142	8.000	Năm 2025	20%	80%
4.	DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THUẬN AN – BÌNH DƯƠNG	Thuận An – Bình Dương	50.000	8.000	Năm 2026	20%	80%

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

Với nguồn lực hiện nay của các thành viên trong hệ thống, Tập đoàn Đất Xanh có nguồn nhân lực đủ khả năng triển khai dự án theo chiến lược của Tập đoàn.

#### ❖ Chiến lược Măng Dịch vụ bất động sản

- Dịch vụ bất động sản – ngành nghề lâu đời nhất và đã tạo lập được vị thế vững mạnh nhất của Tập đoàn Đất Xanh sẽ được giao phó cho Dat Xanh Services tiếp tục phát triển. Với lợi thế là dịch vụ môi giới sơ cấp chiếm hơn 33% thị phần toàn quốc, đây chính là mảng tạo ra lợi thế cạnh tranh rất lớn của Tập đoàn Đất Xanh so với tất cả các công ty phát triển bất động sản khác trên thị trường. Cụ thể, do đặc thù của ngành phát triển bất động sản, sẽ có những giai đoạn các chủ đầu tư không có sản phẩm mở bán để ghi nhận doanh thu lợi nhuận thì Dat Xanh Services với đặc thù phân phối cho tất cả các chủ đầu tư trên thị trường vẫn sẽ đóng góp doanh thu, lợi nhuận đều đặn cho Tập đoàn Đất Xanh. Trong lĩnh vực hoạt động này, Tập đoàn Đất Xanh kiên định mục tiêu tiếp tục thu tóm, chiếm lĩnh thị phần mạnh mẽ trên khắp cả nước với 3 định hướng chính:

Một là tiếp tục mở rộng mạng lưới phân phối để gia tăng sự hiện diện trên khắp cả nước, đặc biệt là các vùng thị trường mới tiềm năng; mục tiêu thị phần mảng dịch vụ bán mới các năm tiếp theo đạt 40% cả nước.

Hai là quyết liệt triển khai các dịch vụ kinh doanh mới để hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ như: môi giới bán lại, dịch vụ tài chính, dịch vụ quản lý tài sản, định giá, thông tin quy hoạch.

Ba là đẩy mạnh áp dụng công nghệ, có thể thấy gần đây Dat Xanh Services đã có những bước tiến rất mạnh mẽ trong lĩnh vực công nghệ bất động sản bằng việc liên tiếp ra mắt các nền tảng như: Real Agent – nền tảng phân phối, cung cấp giải pháp toàn diện cho Môi giới, Chủ đầu tư và khách hàng; Fina – nền tảng cung cấp các giải pháp tối ưu cho khách hàng mua nhà trong việc vay vốn, mua bảo hiểm, đầu tư,...; Ihouzz – nền tảng kết nối giữa chủ nhà, người mua nhà và môi giới, tăng tính hiệu quả và minh bạch trên thị trường mua bán nhà cũ...

- Mục tiêu của Tập đoàn Đất Xanh là rất rõ ràng với việc tiếp tục tiên phong trong việc ứng dụng công nghệ để phát triển hệ sinh thái dịch vụ bất động sản, giữ vững vị thế thống lĩnh thị trường dịch vụ bất động sản và mở rộng thị phần hơn nữa trong tương lai.
- Nguồn vốn dự kiến: Với đặc thù hoạt động môi giới bất động sản, môi giới truyền thống không cần đòi hỏi nguồn vốn đầu tư quá lớn. Riêng mảng phát triển công nghệ bất động sản sẽ cần bổ sung nguồn vốn lâu dài, tuy nhiên tùy chiến lược phát triển từng thời kỳ Tập đoàn Đất

Xanh sẽ cân đối nguồn vốn thích hợp từ vốn chủ sở hữu, vốn vay hoặc huy động nguồn vốn mới cho mảng phát triển này.

- Nguồn lực dự kiến: Mạng lưới hệ thống phân phối vẫn là yếu tố mang tính quyết định thành công của các công ty dịch vụ bất động sản. Dat Xanh Services với hệ thống phân phối khắp cả nước hiện vẫn đang là doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực này. Ngoài ra, với mục tiêu ngày càng nâng cao chất lượng dịch vụ, Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – Bất động sản Dat Xanh Services (FERI) đã được thành lập và dẫn dắt bởi những chuyên gia uy tín, đầu ngành luôn đảm bảo cho việc nắm bắt thông tin thị trường chính xác, kịp thời giúp đưa ra những chiến lược kinh doanh phù hợp, hiệu quả đặc biệt là trong giai đoạn thị trường Bất động sản còn nhiều khó khăn như hiện nay.

**10.12. Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan**

Không có.

**11. Chính sách đối với người lao động**

**11.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty**

Tập đoàn Đất Xanh tự hào là nơi tập trung đội ngũ năng động, chuyên nghiệp và có chuyên môn cao. Tính đến 30/09/2023, tổng số nhân sự toàn Tập đoàn Đất Xanh là 2.815 người với cơ cấu như sau:

Bảng 21: Số lượng lao động của Tập đoàn Đất Xanh

Phân loại theo trình độ chuyên môn	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
▪ Trên Đại học	61	44	29
▪ Đại học, cao đẳng	4.365	2.686	1.980
▪ Trung cấp	1.243	587	442
▪ Lao động phổ thông	764	456	364
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.433</b>	<b>3.773</b>	<b>2.815</b>

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

Tập đoàn Đất Xanh có đội ngũ cán bộ quản lý nhiều kinh nghiệm, đã trưởng thành qua nhiều dự án; đội ngũ nhân viên kinh doanh, môi giới rất nhiệt huyết và nhiều kinh nghiệm, được đào tạo và trang bị những kiến thức, kỹ năng tiếp thị bài bản để đáp ứng với thị hiếu, nhu cầu của khách hàng và thị trường cạnh tranh khốc liệt hiện nay. Bên cạnh đó, đội ngũ hỗ trợ gián tiếp cũng góp phần quan trọng với vai trò “hậu phương vững chắc” trong sự thành công của toàn Tập đoàn Đất Xanh. Đội ngũ công nghệ thông tin cũng là lực lượng nòng cốt trong việc tiên phong xây dựng và phát triển hệ sinh thái bất động sản toàn diện với bề dày kinh nghiệm quốc tế, nghiên cứu và phát triển chuyên sâu.

**11.2. Chính sách tuyển dụng đào tạo, lương thưởng, trợ cấp và các chính sách khác cho người lao động**

❖ **Chính sách tuyển dụng**

Tập đoàn Đất Xanh 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”, Tập đoàn Đất Xanh đảm bảo số lượng và chất lượng nhân sự đầu vào có chất lượng cao mặc dù thị trường nhân sự trong lĩnh vực bất động sản ngày càng khan hiếm. Công tác tuyển dụng được thực hiện theo chiến lược phát triển của Công ty, theo kế hoạch hàng năm và trong từng giai đoạn dựa trên nguyên tắc đảm bảo đúng quy trình tuyển dụng của Công ty và tạo cơ hội bình đẳng cho mọi ứng cử viên.

#### ❖ Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty. Mục tiêu của Công ty là xây dựng và phát triển lực lượng nhân sự có: (1) khát vọng vươn lên (2) chính trực trong đạo đức kinh doanh (4) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và phục vụ khách hàng và (4) nhân văn trong giao tiếp, ứng xử.

Đào tạo và phát triển nhân viên là ưu tiên hàng đầu của Tập đoàn Đất Xanh. Công ty luôn coi trọng chính sách đào tạo trong từng thời kỳ phát triển của Tập đoàn, đào tạo là phương thức hỗ trợ CBNV phát triển nghề nghiệp. Ngoài các lớp đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài, Tập đoàn Đất Xanh còn là đơn vị bất động sản tiên phong trong việc xây dựng và áp dụng E-learning trong việc đào tạo chuyên sâu cho CBNV trên toàn hệ thống. Đây là phương thức đào tạo áp dụng công nghệ hiện đại trong công việc giảng dạy cũng như phổ biến thông tin, kiến thức một cách rộng rãi, sau 1 năm triển khai, E-Learning đã được đông đảo cán bộ nhân viên ủng hộ và áp dụng thành công trên toàn hệ thống cũng như các công ty thành viên. Ngoài ra, Học viện chiến lược được thành lập với nhiệm vụ đào tạo thế hệ nhân sự tinh hoa cho Tập đoàn Đất Xanh.

Những khoá đào tạo cơ bản được thực hiện thường xuyên tại Tập đoàn Đất Xanh:

- Kỹ năng tự tin trước đám đông.
- Kỹ năng thuyết phục, thương lượng và đàm phán khách hàng mua si, mua lẻ.
- Kỹ năng bán hàng bất động sản.
- Kỹ năng khai thác chuyên sâu trên môi trường online/offline.
- Kỹ năng quản lý nhóm, chiến lược kinh doanh hiệu quả.
- Kỹ năng chăm sóc khách hàng trước, trong và sau bán hàng.
- Kỹ năng phát triển khách hàng theo hệ thống.
- Phong thủy trong bất động sản.
- Pháp lý bất động sản.
- Up! Your Services.
- Đào tạo chuyên môn theo từng phòng ban chức năng.

#### ❖ Chính sách lương thưởng, phúc lợi

- Thu nhập bình quân của CBNV tại Tập đoàn Đất Xanh luôn được đảm bảo cạnh tranh với thị trường, tương xứng với năng lực và vị trí công việc.
- Chế độ khen thưởng cho nhân viên căn cứ trên năng lực làm việc, hiệu quả quản trị mục tiêu. Công ty luôn có chính sách thưởng bằng hiện kim thông qua việc đánh giá thi đua khen thưởng hàng quý, năm, xem xét quá trình công tác, đạt hiệu quả cao, thành tích tiêu



biểu. Đồng thời, Công ty cũng có chính sách thưởng đột xuất đối với các cá nhân và tập thể có những đóng góp hoặc thành tích nổi bật trong việc triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách của Công ty, có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả trong việc phát triển Công ty.

- Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Công ty quan tâm hàng đầu. Công ty đảm bảo các chế độ, chính sách được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của Luật lao động. Tất cả các cán bộ nhân viên chính thức của Tập đoàn 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.

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

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

Tập đoàn 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...

- Người Đất Xanh, ở nhà Đất Xanh.

Với phương châm ghi nhận cống hiến và hỗ trợ công tác an sinh cho CBNV, Công ty có chính sách giảm giá cho CBNV có thâm niên và theo từng vị trí cấp bậc trong Công ty. Chính sách hỗ trợ lên đến 40% giá trị sản phẩm.

### **11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động**

Việc thực hiện phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được thực hiện theo từng thời kỳ trên cơ sở Hội đồng quản trị đề xuất và được ĐHĐCĐ Công ty thông qua. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động sẽ do Hội đồng quản trị ban hành phù hợp với từng đợt phát hành cổ phiếu cho người lao động.

Ngày 07/03/2022, Tập đoàn Đất Xanh đã thực hiện phát hành thành công 7.000.000 cổ phiếu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu cho người lao động với điều kiện cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 04 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành và được giải tỏa theo tiến độ sau:

- Giải tỏa 20% sau 02 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
- Giải tỏa 30% sau 03 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
- Giải tỏa 50% sau 04 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.

## 12. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn Đất Xanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do HĐQT đề nghị và ĐHĐCĐ quyết định như sau:

- ĐHĐCĐ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
- Tập đoàn Đất Xanh chỉ được trả cổ tức của cổ phần phổ thông khi: (i) Đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, (ii) Đã trích lập các quỹ công ty và bù đắp lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty và (iii) Ngay sau khi trả hết số cổ tức, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.
- HĐQT có thể kiến nghị ĐHĐCĐ thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và HĐQT là cơ quan thực thi quyết định này.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định, mức cổ tức này không cao hơn mức mà HĐQT đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ.
- Căn cứ Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ và ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức theo danh sách phân bổ quyền do VSD lập.
- Tỷ lệ chia cổ tức tiền mặt qua 02 năm gần nhất của Tập đoàn Đất Xanh:

Khoản mục	Năm 2021	Năm 2022
Tỷ lệ chi trả cổ tức tiền mặt/ Vốn điều lệ	0%	0%

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

## 13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Trong 02 năm gần nhất, Công ty chỉ thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, phát hành cổ phiếu ESOP và phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu; Công ty không thực hiện chào bán cổ phiếu để huy động vốn.

Đợt chào bán cổ phiếu gần nhất của Công ty được thực hiện năm 2019, việc giải ngân sử dụng vốn, báo cáo sử dụng vốn đã được thực hiện hoàn tất năm 2020. Cụ thể:

- Đợt phát hành được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/03/2019, Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 48/GCN-UBCK do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 26/07/2019.
- Căn cứ Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu với số tiền 874.553.390.000 đồng do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam ký ngày 20/03/2023, căn cứ Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng

ngày 23/03/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh, tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán cổ phiếu như sau:

- Số lượng cổ phiếu chào bán thành công: 87.455.339 cổ phiếu
- Ngày hoàn thành đợt chào bán: 25/09/2019
- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 874.553.390.000 đồng
- Mục đích sử dụng vốn: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán là 874.553.390.000 đồng được sử dụng như nhau:

<b>Vốn huy động từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</b>	<b>874.553.390.000 đồng</b>
- Góp vốn cổ phần tăng vốn điều lệ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	699.997.740.000 đồng
- Bổ sung vốn lưu động	174.555.650.000 đồng

- Thay đổi mục đích sử dụng vốn so với phương án ban đầu: Theo Bản cáo bạch ngày 08/07/2019, phương án sử dụng vốn ban đầu là: Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 874.553.390.000 đồng. Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn này để phát triển dự án Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (tên thương mại Gem Riverside).
- Lý do thay đổi: Căn cứ tình hình triển khai thực hiện dự án đầu tư và tình hình sử dụng vốn thực tế của Công ty nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.
- Cấp có thẩm quyền phê duyệt: Căn cứ ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông tại Điều 10 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/03/2019 điều chỉnh mục đích sử dụng vốn của đợt chào bán cổ phiếu. Việc thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán này đã được HĐQT Công ty báo cáo tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2020 ngày 30/05/2020, đồng thời ĐHĐCĐ đã thông qua Báo cáo tiến độ sử dụng vốn cổ phần thu được từ đợt chào bán do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam ký ngày 20/03/2020.

#### 14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

##### 14.1. Cam kết thuê hoạt động

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Đất Xanh, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
Đến 1 năm	7.129	12.883	20.270
Trên 1 đến 5 năm	3.122	8.365	9.680
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.251</b>	<b>21.248</b>	<b>29.950</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán, BCTC HN bán niên năm 2023 soát xét của DXG)

#### 14.2. Trái phiếu đã phát hành và chưa đáo hạn

Cho đến ngày phát hành Bản cáo bạch này, Tập đoàn Đất Xanh (công ty mẹ) có các trái phiếu đã được phát hành nhưng chưa đáo hạn, cụ thể như sau:

Mã trái phiếu	Mệnh giá (triệu đồng)	SLTP phát hành	SLTP đang lưu hành	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Đặc điểm
DXG_CB_2019_01	1.000	234	48	28/05/2019	28/05/2024	Trái phiếu chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo
DXGH2125002	100	2.000	2.000	31/12/2021	31/12/2025	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

##### Thông tin về trái phiếu DXG\_CB\_2019\_01:

- Hình thức phát hành: Phát hành trái phiếu riêng lẻ.
- Loại trái phiếu: Trái phiếu chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản đảm bảo
- Mục đích phát hành: Phát triển quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại nguồn vốn hoạt động của Công ty.
- Giá trị trái phiếu phát hành: 234.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 1.000.000.000 đồng/trái phiếu
- Giá trị trái phiếu còn dư nợ: 48.000.000.000 đồng
- Kỳ hạn: 5 năm
- Lãi suất trái phiếu: 7%/năm
- Giá chuyển đổi: 19.983 đồng/cổ phiếu và có thể được điều chỉnh khi xảy ra các Sự kiện điều chỉnh.
- Quyền mua lại trước hạn: Trong khoảng thời gian từ tháng thứ 38 đến tháng thứ 48 của thời hạn phát hành trái phiếu, Tổ chức phát hành được quyền mua lại trước hạn với tổng giá trị không vượt quá 20% tổng giá trị trái phiếu. Lãi suất áp dụng đối với trái phiếu được mua lại trước hạn là 10,5%/năm. Trong năm 2022, Công ty đã phát hành 4.503.828 cổ phiếu và 2.502.126 cổ phiếu nhằm chuyển đổi 90 trái phiếu có tổng mệnh giá 90 tỷ đồng và 50 trái phiếu có tổng mệnh giá 50 tỷ đồng với giá chuyển đổi là 19.983 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ chuyển đổi là 50.042 cổ phiếu/trái phiếu theo Nghị quyết HĐQT số 01/2022/NQ-DXG/HĐQT ngày 10/01/2022 và Nghị quyết HĐQT số 24/2022/NQ-HĐQT ngày 26/09/2022.
- Tài sản bảo đảm của trái phiếu: Không có.

##### Thông tin về trái phiếu DXGH2125002:

- Hình thức phát hành: Phát hành trái phiếu riêng lẻ

- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
- Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động, cụ thể là bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành đồng thời phục vụ công tác phát triển quỹ đất.
- Giá trị trái phiếu phát hành: 200.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 100.000.000 đồng/trái phiếu
- Giá trị trái phiếu còn dư nợ: 200.000.000.000 đồng
- Kỳ hạn: 4 năm
- Lãi suất trái phiếu: Lãi suất cố định 10,6%/năm.
- Tài sản bảo đảm của trái phiếu: Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS).

#### 14.3. Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi

Tổ chức phát hành không có cổ phần ưu đãi.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

Công ty cam kết Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

## V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

### 1. Kết quả hoạt động kinh doanh

#### 1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 22: Một số chỉ tiêu về HĐKD của Công ty mẹ

*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Số sánh 2022/2021	9 tháng đầu năm 2023
Tổng giá trị tài sản	14.813.641	14.923.154	0,74%	14.912.593
Doanh thu thuần	208.637	984.003	371,63%	35.420
Lợi nhuận từ HĐKD	1.601.930	633.372	(60,46)%	62.183
Lợi nhuận khác	10.135	(16.510)	(262,91)%	(28.162)

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Số sánh 2022/2021	9 tháng đầu năm 2023
Lợi nhuận trước thuế	1.612.064	616.861	(61,73)%	34.021
Lợi nhuận sau thuế	1.387.823	602.601	(56,58)%	24.822
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-	-
Tỷ lệ cổ tức	0%	0%	-	-

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 đã kiểm toán, BCTC riêng Quý 3/2023 của DXG)

Bảng 23: Một số chỉ tiêu về HĐKD của Công ty hợp nhất

*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Số sánh 2022/2021	9 tháng đầu năm 2023
Tổng giá trị tài sản	28.254.061	30.320.666	7,31%	30.498.741
Doanh thu thuần	10.089.385	5.511.715	(45,37)%	2.305.796
Lợi nhuận từ HĐKD	2.522.117	775.133	(69,27)%	302.294
Lợi nhuận khác	(6.098)	(7.315)	19,96%	33.707
Lợi nhuận trước thuế	2.516.019	767.818	(69,48)%	336.002
Lợi nhuận sau thuế	1.595.056	533.707	(66,54)%	149.586
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	1.157.260	214.869	(81,43)%	129.231
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-	-
Tỷ lệ cổ tức tiền mặt	0%	0%	-	-

(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)

## 1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

- ❖ **Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán**
  - **Năm 2021:** Đại dịch Covid-19 lan rộng, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của đời sống kinh tế - xã hội toàn cầu, đình trệ hoạt động sản xuất kinh doanh trong đó các doanh nghiệp bất động sản. Việc thực hiện các thủ tục pháp lý dự án rất chậm và gần như không thể triển khai vì các cơ quan nhà nước thực hiện giãn cách và ưu tiên mục tiêu chống dịch để đảm bảo an toàn sức khỏe cho người dân.
  - **Năm 2022:** Thị trường bất động sản phát sinh rất nhiều khó khăn: các thủ tục pháp lý dự án tiếp tục chậm, Chính phủ kiểm soát rủi ro từ tín dụng vào bất động sản và kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát hành trái phiếu riêng lẻ, lãi suất tăng vọt, thanh khoản giao dịch của thị trường bất động sản có dấu hiệu giảm từ Quý 3/2022... Hầu hết các doanh nghiệp trong ngành đều bị ảnh hưởng, nhiều công ty công bố doanh thu, lợi nhuận sụt giảm trong năm 2022.
- ❖ **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm 31/12/2022:** Không có.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

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

Tập đoàn Đất Xanh luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích, quy định tại Điều lệ.

Vốn điều lệ và vốn kinh doanh qua các năm như sau:

Bảng 24: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty mẹ

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>I</b>	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>5.977.730</b>	<b>6.117.790</b>	<b>6.117.790</b>
<b>II</b>	<b>Vốn kinh doanh</b>	<b>14.813.641</b>	<b>14.923.154</b>	<b>14.912.593</b>
<b>1</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>7.233.658</b>	<b>6.565.509</b>	<b>6.530.276</b>
	Nợ ngắn hạn	4.669.209	2.444.584	5.647.777
	Nợ dài hạn	2.564.450	4.120.925	882.499
<b>2</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>7.579.982</b>	<b>8.357.645</b>	<b>8.382.317</b>
	Vốn góp của chủ sở hữu	5.977.730	6.117.790	6.117.790
	Thặng dư vốn cổ phần	10.678	80.398	80.248
	Cổ phiếu quỹ	(2.501)	(2.501)	(2.501)
	Quỹ đầu tư phát triển	76.946	100.092	100.092
	LNST chưa phân phối	1.517.128	2.061.866	2.086.687

*(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 đã kiểm toán, BCTC riêng Quý 3/2023 của DXG)*

Bảng 25: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh Công ty hợp nhất

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>I</b>	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>5.977.730</b>	<b>6.117.790</b>	<b>6.117.790</b>
<b>II</b>	<b>Vốn kinh doanh</b>	<b>28.254.061</b>	<b>30.320.666</b>	<b>30.498.741</b>
<b>1</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>14.872.586</b>	<b>16.235.735</b>	<b>16.222.682</b>
	Nợ ngắn hạn	13.256.722	12.254.999	12.862.537
	Nợ dài hạn	1.615.864	3.980.736	3.360.145
<b>2</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>13.381.475</b>	<b>14.084.932</b>	<b>14.276.058</b>
	Vốn góp của chủ sở hữu	5.977.730	6.117.790	6.117.790
	Thặng dư vốn cổ phần	10.678	80.398	80.248
	Vốn khác của chủ sở hữu	32.030	634.480	634.480

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
	Cổ phiếu quỹ	(2.501)	(2.501)	(2.501)
	Quỹ đầu tư phát triển	82.466	106.673	106.673
	LNST chưa phân phối	2.669.077	2.308.311	2.423.573
	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	4.611.993	4.839.780	4.915.795

(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)

### 2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Tài sản	Số năm khấu hao
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 – 30
Máy móc và thiết bị	03 – 11
Phương tiện vận tải	05 – 10
Thiết bị văn phòng	03 – 06
Phần mềm máy tính, trang web, tài sản khác	03 – 06

(Nguồn: BCTC HN kiểm toán năm 2022)

### 2.1.3. Thu nhập bình quân người lao động

Thu nhập bình quân của người lao động Công ty năm 2022 là: 36.198.771 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập tương đối khá so với các doanh nghiệp cùng ngành trên địa bàn.

Bảng 26: Mức lương, thu nhập bình quân của người lao động Tập đoàn Đất Xanh

DVT: đồng/người/tháng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
Mức tiền lương bình quân	26.751.338	30.677.135
Mức thu nhập bình quân	36.766.995	36.198.771

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

Bảng 27: Mức lương bình quân một số công ty cùng ngành năm 2022

STT	Tên công ty	Mã chứng khoán	Lương bình quân (triệu đồng/người/tháng)
1	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	NVL	43,63
2	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	29,5
3	Tập đoàn Vingroup – CTCP	VIC	20,8 (*)



STT	Tên công ty	Mã chứng khoán	Lương bình quân (triệu đồng/người/tháng)
4	Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	DIG	20,6 (*)
5	CTCP Tập đoàn Hà Đô	HDG	14,1

(Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2022 của các Công ty)

Ghi chú: (\*) Số liệu công bố là thu nhập bình quân.

#### 2.1.4. Tình hình công nợ

##### 2.1.4.1. Các khoản phải thu

Bảng 28: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

DVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>2.083.331</b>	<b>663.644</b>	<b>1.052.145</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	203.258	257.636	150.247
2	Trả trước cho người bán	159.879	280.215	282.033
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.036	20.994	0
4	Phải thu ngắn hạn khác	1.760.706	314.752	834.817
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(42.548)	(209.952)	(214.952)
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>3.655</b>	<b>7.203</b>	<b>7.203</b>
1	Phải thu về cho vay dài hạn	2.125	0	0
2	Phải thu dài hạn khác	1.530	7.203	7.203
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.086.986</b>	<b>670.847</b>	<b>1.059.348</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 đã kiểm toán, BCTC riêng Quý 3/2023 của DXG)

##### Các khoản phải thu quá hạn tại Công ty mẹ:

Tại thời điểm 30/09/2023, Tập đoàn Đất Xanh đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn (Công ty mẹ) là 214.952.392.515 đồng. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty mẹ như sau:

Bảng 29: Các khoản phải thu quá hạn chi tiết của Công ty mẹ tại 30/09/2023

STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Dương Thị Thục	3.000.000.000	3.000.000.000	Trên 5 năm	Nợ lâu khó đòi	Không có khả năng thu hồi
2	Công ty Gia Phú	3.095.820.000	3.095.820.000	Trên 5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
3	Công ty Cổ phần IBS – Việt Nam	59.425.340	59.425.340	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi

STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
4	Công ty TNHH MTV Hàm Rồng	30.000.000.000	30.000.000.000	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
5	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Thủy Lợi 4B	10.538.829.000	10.538.829.000	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
6	Nguyễn Bá Cường	6.792.085.000	6.792.085.000	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
7	Tổng Công Ty Xây Dựng Thủy Lợi 4 – CTCP	91.490.048.921	91.490.048.921	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Và Đầu tư Đông Nam Bộ	38.115.689.031	38.115.689.031	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đông Nam Bộ	21.000.000.000	21.000.000.000	Từ 3-5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
10	Phải thu quá hạn khác	13.110.480.223	10.860.495.223	Trên 5 năm	Nợ lâu khó đòi	Có khả năng thu hồi
	<b>Tổng</b>	<b>217.202.377.515</b>	<b>214.952.392.515</b>			

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

Bảng 30: Các khoản phải thu theo BCTC hợp nhất

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>10.795.975</b>	<b>11.947.519</b>	<b>11.777.618</b>
1	Phải thu của khách hàng	1.720.487	1.614.644	1.751.864
2	Trả trước cho người bán	2.179.712	1.829.040	2.539.242
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	616.232	915.689	942.536
4	Phải thu ngắn hạn khác	6.679.333	7.941.208	6.909.774
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(399.789)	(353.062)	(365.977)
6	Tài sản thiếu chờ xử lý	0	0	180
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>516.394</b>	<b>147.128</b>	<b>124.713</b>
1	Trả trước cho người bán dài hạn	102	102	102
2	Phải thu về cho vay dài hạn	0	0	0
3	Phải thu dài hạn khác	516.394	147.026	124.611
	<b>Tổng cộng</b>	<b>11.312.369</b>	<b>12.094.647</b>	<b>11.902.331</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)

**Các khoản phải thu quá hạn theo BCTC hợp nhất:**

Tại thời điểm 30/09/2023, Tập đoàn Đất Xanh đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn là 365.977.350.763 đồng. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty hợp nhất như sau:

**Bảng 31: Các khoản phải thu quá hạn của Công ty hợp nhất tại 30/09/2023**

STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị đã trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Số dư dự phòng trên báo cáo riêng của Công ty tại 30/09/2023	217.202.377.515	214.952.392.515			
2	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Và Thương Mại Thăng Long	63.323.666.137	59.131.393.706	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
3	Hồ Thị Hiền	17.631.373.553	17.631.373.553	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
4	Lê Thị Liên	16.862.776.195	16.862.776.195	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	9.855.523.350	8.377.194.848	> 1 năm	Nợ lâu khó đòi	Đang làm việc với các bên để thu hồi công nợ
6	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Cơ Hội Mới	8.631.782.173	8.328.214.532	> 3 năm	Trích theo quy định căn cứ trên tuổi nợ	Có khả năng thu hồi
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Thương Mại Trung Yên	6.791.624.298	6.791.624.298	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
8	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Đông Nam Bộ	4.057.318.421	4.057.318.421	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
9	Công ty Cổ phần Ecoland	3.143.845.933	3.002.091.856	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
10	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại VT	5.957.819.517	2.923.139.861	> 1,5 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
11	Công ty Cổ phần Ecoland	1.673.728.851	1.630.731.018	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Vẫn có khả năng thu hồi, đơn vị vẫn thiện chí liên hệ nhưng không có nguồn thanh toán
12	Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Bất Động Sản Phú Hưng	1.579.317.900	1.579.317.900	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
13	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Đông Nam Bộ	1.551.011.550	1.551.011.550	> 1 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
14	Công ty TNHH Đức Phương	1.277.028.322	1.277.028.322	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
15	Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng Sơn Lâm-Nha Trang	2.416.623.749	1.208.311.875	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Đàm phán đổi sản phẩm

STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị đã trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
16	Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Đầu Tư Đông Nam Bộ	1.080.000.000	1.080.000.000	> 3 năm	Nợ lâu khó đòi	Không có khả năng thu hồi
17	Công ty Cổ phần Đại Tín	1.046.341.291	1.046.341.291	> 3 năm	Đơn vị không chịu thanh toán	Đang tiến hành thủ tục tố tụng
18	Các khoản phải thu quá hạn khác	15.612.973.954	14.547.089.022	> 3 năm	Đơn vị không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	<b>Tổng cộng</b>	<b>379.695.132.709</b>	<b>365.977.350.763</b>			

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

#### 2.1.4.2. Các khoản phải trả

Bảng 32: Các khoản phải trả của Công ty mẹ

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>4.669.209</b>	<b>2.444.584</b>	<b>5.647.777</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	123.703	100.115	89.136
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	432.302	0	0
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	251.147	222.596	233.782
4	Phải trả người lao động	8.578	12.014	4.575
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	25.905	64.232	54.080
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24.876	928	81
7	Phải trả ngắn hạn khác	1.421.336	269.611	3.945.757
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.352.127	1.728.295	1.275.847
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29.235	46.794	44.519
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>2.564.450</b>	<b>4.120.925</b>	<b>882.499</b>
1	Phải trả dài hạn khác	2.001.477	3.921.383	682.843
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	562.972	199.542	199.657
	<b>Tổng cộng</b>	<b>7.233.658</b>	<b>6.565.509</b>	<b>6.530.276</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 đã kiểm toán, BCTC riêng Quý 3/2023 của DXG)

Bảng 33: Các khoản phải trả theo BCTC hợp nhất

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>13.256.722</b>	<b>12.254.999</b>	<b>12.862.537</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	848.970	1.149.359	953.981

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.187.000	2.382.744	2.469.362
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.141.595	743.559	821.744
4	Phải trả người lao động	158.116	121.024	86.275
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.141.343	800.639	928.149
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	55.608	167.536	119.574
7	Phải trả ngắn hạn khác	4.624.139	4.667.612	4.793.492
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.962.806	2.022.884	2.487.937
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	137.145	199.640	202.021
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.615.864</b>	<b>3.980.736</b>	<b>3.360.145</b>
1	Phải trả dài hạn khác	1.777	131.338	129.162
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.517.105	3.748.480	3.128.192
3	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	93.264	98.234	99.747
4	Dự phòng phải trả dài hạn	3.718	2.684	3.045
	<b>Tổng cộng</b>	<b>14.872.586</b>	<b>16.235.735</b>	<b>16.222.682</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)

Nhìn chung, Tập đoàn Đất Xanh thực hiện tốt các nghĩa vụ thanh toán công nợ cho các nhà cung cấp và đối tác. Các khoản nợ vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn từ các tổ chức tín dụng đều được Tập đoàn Đất Xanh thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi trong các năm qua.

Tập đoàn Đất Xanh và các công ty con không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng và các cam kết có liên quan.

#### 2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Tập đoàn Đất Xanh luôn nộp các khoản thuế phải nộp với Ngân sách Nhà nước theo các quy định của pháp luật và Luật thuế hiện hành.

Bảng 34: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
1	Thuế giá trị gia tăng	23.739	31.363	33.055
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	224.784	171.432	162.828
3	Thuế thu nhập cá nhân	2.623	2.062	4.120
4	Khác	0	17.738	33.778
	<b>Tổng cộng</b>	<b>251.147</b>	<b>222.596</b>	<b>233.782</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 đã kiểm toán, BCTC riêng Quý 3/2023 của DXG)

Bảng 35: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty hợp nhất

DVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
1	Thuế giá trị gia tăng	244.474	121.989	117.465
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	859.557	582.986	646.409
3	Thuế thu nhập cá nhân	36.455	20.916	13.195
4	Khác	1.109	17.668	44.675
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.141.595</b>	<b>743.559</b>	<b>821.744</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)

### 2.1.6. Trích lập các quỹ

Tập đoàn Đất Xanh thực hiện việc trích lập các quỹ theo quyết định của ĐHDCĐ, phù hợp với Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

Bảng 36: Số dư các quỹ của Công ty mẹ

DVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
1	Quỹ đầu tư phát triển	76.946	100.092	100.092
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29.235	46.794	44.519
	<b>Tổng cộng</b>	<b>106.182</b>	<b>146.886</b>	<b>144.611</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 đã kiểm toán, BCTC riêng Quý 3/2023 của DXG)

Bảng 37: Số dư các quỹ của Công ty hợp nhất

DVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
1	Quỹ đầu tư phát triển	82.466	106.673	106.673
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	137.145	199.640	202.021
	<b>Tổng cộng</b>	<b>219.612</b>	<b>306.313</b>	<b>308.694</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán, BCTC HN Quý 3/2023 của DXG)

### 2.1.7. Thông tin về những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm 31/12/2022

Không có.

## 2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất		Công ty mẹ	
			Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022
<b>1</b>	<b>KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,91	2,23	0,94	1,00
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,06	1,09	0,52	0,34
<b>2</b>	<b>CƠ CẤU VỐN</b>					
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	52,64	53,55	48,83	44,00
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	111,14	115,27	95,43	78,56
<b>3</b>	<b>NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>					
	Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,39	0,19	0,02	0,07
	Vòng quay vốn lưu động	Lần	0,45	0,21	0,06	0,29
	Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,42	0,20	0,02	0,23
<b>4</b>	<b>KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>					
	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (ROS)	%	15,81	9,68	665,19	61,24
	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	6,19	1,82	7,38	2,71
	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	14,20	3,89	20,15	7,56
	Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng/ cổ phần	1.883	355	-	-

(Nguồn: Tổng hợp từ BCTC năm 2021, năm 2022 đã kiểm toán)

### 3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

#### ❖ Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính bán niên năm 2023 đã soát xét:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Kết luận của kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2023: “Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù

hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”.

- Kết luận của kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2023: “Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.”.

❖ **Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán:**

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.
- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2022: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.”.

❖ **Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2021 đã kiểm toán:**

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”.
- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2021: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng”.



#### 4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2023	% tăng/giảm
Doanh thu thuần	5.511.715.152.194	5.500.000.000.000	(0,21)%
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ	214.869.190.226	158.000.000.000	(26,47)%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ/Doanh thu thuần	3,90%	2,87%	(1,03)%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ/vốn chủ sở hữu bình quân	1,56%	1,06%	(0,5)%
Tỷ lệ cổ tức	0%	20%	20%

(Nguồn: Số liệu kế hoạch căn cứ Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2023, số liệu thực hiện năm 2022 căn cứ theo BCTC năm 2022 kiểm toán của Tập đoàn Đất Xanh)

##### 4.1. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty.

##### 4.2. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh đã thông qua kế hoạch doanh thu thuần hợp nhất đạt 5.500 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế dự kiến đạt 158 tỷ đồng. Cổ tức cho năm 2023 dự kiến tỷ lệ 20%. Đây được xem là kế hoạch thận trọng trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp lớn khác đang đối mặt với những thách thức chung từ thị trường.

Thị trường nói chung và Tập đoàn Đất Xanh nói riêng phải đối mặt với những thách thức lớn từ biến động trong và ngoài nước. Nhiệm vụ đặt ra trong giai đoạn tới có rất nhiều thách thức, tuy nhiên, Hội đồng quản trị Công ty đã nhanh chóng thiết lập các khuôn khổ hành động, đảm bảo thực hiện tốt các kế hoạch kinh doanh, bàn giao đúng tiến độ nhiều dự án trọng điểm của Tập đoàn, cụ thể các dự án: Gem Sky World, Opal Skyline; các dự án sắp triển khai cũng sẽ được Tập đoàn nhanh chóng hoàn thành điều kiện pháp lý cần thiết để tạo nguồn sản phẩm. Mảng dịch vụ và xây dựng vẫn sẽ là hai mảng đóng góp vào doanh thu 2023 của Tập đoàn Đất Xanh. Từ quý II/2023 các hoạt động tuyển dụng nhân viên kinh doanh đã được khởi động để chuẩn bị cho sự hồi phục của thị trường kinh doanh Bất động sản.

Theo kế hoạch giai đoạn 2023 – 2030, Tập đoàn Đất Xanh sẽ phát huy thế mạnh, thông qua tập trung vào hai mảng ngành kinh doanh cốt lõi là phát triển dự án, tập trung đẩy nhanh pháp lý và mở bán các dự án; và tiếp tục đẩy mạnh “mũi nhọn” dịch vụ bất động sản, cung cấp dịch vụ môi giới cho các chủ đầu tư cần ra hàng nhanh. Bên cạnh đó, tái cấu trúc tài chính, đầu tư và hệ thống dịch vụ, hỗ trợ quản trị các công ty tốt trong hệ thống, tiến hành thanh lọc và nâng cao hiệu suất – hiệu quả bán hàng của nhân viên kinh doanh.

Tập đoàn Đất Xanh cũng nhấn mạnh việc kiểm soát cân cân nợ vay và duy trì chi phí vốn ở mức hợp lý trong bối cảnh lãi suất tăng cao. Tỷ lệ nợ sẽ được điều tiết căn cứ vào doanh số và tình hình bán hàng thực tế, ưu tiên đảm bảo an toàn thanh khoản ngay cả trong kịch bản xấu nhất.

#### 4.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang triển khai. Chúng tôi nhận thấy rằng, Tập đoàn Đất Xanh là một trong những doanh nghiệp hoạt động lâu năm và có hiệu quả trong ngành, với đội ngũ cán bộ công nhân viên lành nghề và Ban lãnh đạo có bản lĩnh, năng động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh đã tạo cho Tập đoàn Đất Xanh có vị thế trên thị trường.

Tuy nhiên, thị trường bất động sản từ giữa năm 2022 đến nay gặp nhiều khó khăn, thách thức. Dựa trên kết quả kinh doanh hai năm gần nhất, kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm 2023, năng lực hoạt động của Tập đoàn Đất Xanh và triển vọng sắp tới của ngành bất động sản và nền kinh tế; chúng tôi cho rằng kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2023 của Tập đoàn Đất Xanh là khá thách thức.

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.

#### VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KẾ TOÁN TRƯỞNG

##### 1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 “Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp này, cổ đông sáng lập dự định chuyển nhượng cổ phần phổ thông thì không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng cổ phần đó.”

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343, đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007 và thay đổi lần thứ 26 ngày 01/12/2022 do Sở Kế hoạch – Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Toàn bộ cổ phần của cổ đông sáng lập tại thời điểm đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007 đã hết thời hạn bị hạn chế chuyển nhượng. Do vậy, Bản cáo bạch này không đề cập đến thông tin cổ đông sáng lập.

##### 2. Thông tin về cổ đông lớn

##### 2.1. Danh sách cổ đông lớn

Căn cứ thông tin danh sách cổ đông tại ngày 31/10/2023, Tập Đoàn đất Xanh có 01 cổ đông lớn với thông tin sở hữu như sau:

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Lương Trí Thìn	104.890.948	17,15%
	<b>Tổng</b>	<b>104.890.948</b>	<b>17,15%</b>

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

## 2.2. Thông tin cổ đông lớn là cá nhân

- Họ và tên: Lương Trí Thìn
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số lượng cổ phần sở hữu (theo danh sách cổ đông chốt ngày 31/10/2023): 104.890.948 cổ phần và tỷ lệ sở hữu: 17,15%.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các lợi ích khác (nếu có) của chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty.
- Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

## 2.3. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và người có liên quan hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán

TT	Tên	Mối quan hệ	Tại thời điểm đăng ký chào bán <sup>(*)</sup>		Dự kiến sau đợt chào bán <sup>(2)</sup>	
			SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết <sup>(1)</sup>	Tỷ lệ sở hữu trên VDL trước đợt chào bán	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết <sup>(1)</sup>	Tỷ lệ sở hữu trên VDL sau đợt chào bán
I	Lương Trí Thìn		104.890.948	17,15%	122.372.773	17,15%
	Người có liên quan của cổ đông Lương Trí Thìn					
	Lương Trí Thảo <sup>(3)</sup>	Anh	959.436	0,16%	959.436	0,13%
	Lương Trí Tú	Em	703.857	0,12%	821.167	0,12%

(Nguồn: Tập đoàn Đất Xanh)

### Ghi chú:

(\*): Số lượng cổ phần, tỷ lệ sở hữu cổ phần tại thời điểm đăng ký chào bán: Theo số liệu danh sách cổ đông chốt tại thời điểm gần nhất – ngày 31/10/2023 – do VSD cung cấp cho Công ty.

(1): SLCP nắm giữ và SLCP biểu quyết của cổ đông là bằng nhau.

(2): SLCP nắm giữ sau đợt chào bán dự kiến: tạm tính với giả định Tập đoàn Đất Xanh chào bán thành công toàn bộ cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, các cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn đều thực hiện quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ sở hữu của họ trước đợt chào bán (ngoại trừ ông Lương Trí Thảo).

(3): Ông Lương Trí Thảo đã qua đời vào ngày 22/06/2023.

2.4. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ

Không có.

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng

3.1. Danh sách thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>	
1	Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT
3	Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT, Thành viên UBKT
4	Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT
<b>II</b>	<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	
1	Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc
2	Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Lê Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc
<b>III</b>	<b>Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng</b>	
1	Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Giám đốc Tài chính
2	Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán trưởng

3.2. Thông tin thành viên Hội đồng quản trị

❖ Ông Lương Trí Thìn – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Lương Trí Thìn
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

**Thời gian**

**Đơn vị công tác, chức vụ**

1996 – 2000

Giám đốc Công ty TNHH Nhà hàng Khách sạn Hoa Anh Đào

2000 – 2003

Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Địa ốc Anh – Pháp – Nhật

2003 – 2020

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn

**Thời gian**                      **Đơn vị công tác, chức vụ**

Đất Xanh

2020 đến nay                      Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

07/2023 đến nay                      Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz

07/2023 đến nay                      Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần dịch vụ Tài Chính BĐS Tulip

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz
  - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần dịch vụ Tài Chính BĐS Tulip
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 31/10/2023:
  - + Cá nhân sở hữu: 104.890.948 cổ phần, chiếm 17,15% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 1.663.293 cổ phần, chiếm 0,28% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:

STT	Tên người có liên quan	Mối quan hệ	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/ VDL	Người nội bộ của TCPH
1	Lương Trí Thảo	Anh	959.436	0,16%	Không có
2	Lương Trí Tú	Em	703.857	0,12%	Không có

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có):

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của hợp đồng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	CTCP Công nghệ Ihouzz	Hợp đồng cung cấp phần mềm năm 2021	5,916	Không có	HĐQT

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	9 tháng đầu năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	120.000.000	120.000.000	90.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	2.445.497.990	2.387.542.735	1.291.024.921
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	725.700	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

❖ **Ông Bùi Ngọc Đức – Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: Bùi Ngọc Đức
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
03/2015 – 07/2020	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
01/2020 - 07/2023	Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Miền Bắc
03/2018 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
07/2020 đến nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
01/2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An
01/2020 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (công ty con)
  - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu Tư Dầu Khí Nha Trang (công ty con)
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 31/10/2023:
  - + Cá nhân sở hữu: 500.000 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty

- + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có):

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của hợp đồng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	Công ty Hà An	Hợp đồng cho vay ngày 31/12/2022	1.080	Không có	HĐQT
2	Công ty Hà An	Hợp đồng cho vay ngày 01/07/2023	385	Không có	HĐQT
3	Công ty Hà An	Hợp đồng đặt cọc phân phối dự án ngày 15/01/2020	3.205	Không có	HĐQT

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	9 tháng đầu năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	120.000.000	120.000.000	90.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	4.452.098.712	3.900.365.191	2.110.096.516
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	500.000	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có (ngoại trừ các lợi ích liên quan tại các công ty con của Tập đoàn).

❖ **Ông Hà Đức Hiếu – Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: Hà Đức Hiếu
- Năm sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sĩ
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác, chức vụ</b>
03/2017 – 07/2021	Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh
07/2021 – 10/2021	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
10/2021 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh
06/2022 đến nay	Thành viên UBKT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
10/2021 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital
01/2021 đến nay	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Regal Group
01/2021 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây
12/2020 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (công ty liên kết)
  - + Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Regal Group (công ty con)
  - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây (công ty con)
  - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (công ty con)
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 31/10/2023:
  - + Cá nhân sở hữu: 300.083 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có):

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của hợp đồng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	CTCP Công nghệ Ihouzz	Hợp đồng cung cấp phần mềm năm 2021	5,916	Không có	HĐQT

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:



Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	9 tháng đầu năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	60.000.000	120.000.000	90.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	4.407.683.852	1.502.965.449	452.073.341
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	300.000	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có (ngoại trừ các lợi ích tại công ty con, công ty liên kết của Tập đoàn).

❖ **Ông Nguyễn Phạm Anh Tài – Thành viên HĐQT độc lập**

- Họ và tên: Nguyễn Phạm Anh Tài
- Năm sinh: 1985
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc Sĩ Kế Toán - Kiểm Toán
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác, chức vụ</b>
2007 – 2013	Trưởng phòng Công ty Kiểm Toán Việt Nhất
2017 đến nay	Phó Giám đốc Công ty Kiểm toán Việt Nhất
05/2022 đến nay	Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
05/2022 đến nay	Chủ tịch UBKT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, Chủ tịch UBKT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Giám đốc Công ty Kiểm toán Việt Nhất
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 31/10/2023:
  - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có): Không có.
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	9 tháng đầu năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	-	70.000.000	90.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	-	-	-
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

### 3.3. Thông tin thành viên Ban Tổng Giám đốc

#### ❖ Ông Bùi Ngọc Đức – Tổng Giám đốc

(Thông tin tại mục 3.2 Thông tin thành viên Hội đồng quản trị)

#### ❖ Bà Đỗ Thị Thái – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Đỗ Thị Thái
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
2000 – 2002	Kế toán tổng hợp Công ty Bê Tông MeKong
2002 – 2007	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kinh tế - TP. HCM
2007 – 2008	Phó Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO)
2008 – 2015	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
2021 – 2023	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
2018 – 2023	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc
2015 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 31/10/2023:
  - + Cá nhân sở hữu: 410.080 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có): Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	9 tháng đầu năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	60.000.000	120.000.000	40.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	4.954.400.607	3.584.589.833	1.470.200.897
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	400.000	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

❖ **Ông Nguyễn Trường Sơn – Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Nguyễn Trường Sơn
- Năm sinh: 1980
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: MBA
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác, chức vụ</b>
2002 – 2004	Kurabe Industrial Co.,ltd
2006 – 2008	Tiger Team Industry Co.,ltd

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác, chức vụ</b>
2009 – 2011	LVA Investment JSC
2011 – 2017	Phòng Đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
01/2015 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc
01/2015 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Regal Group
01/2015 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ
12/2020 đến nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz
10/2021 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh
2017 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (công ty con)
  - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc (công ty con)
  - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Regal Group (công ty con)
  - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (công ty con)
  - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz (công ty con)
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 31/10/2023:
  - + Cá nhân sở hữu: 300.084 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có):

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của hợp đồng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	CTCP Công nghệ Ihouzz	Hợp đồng cung cấp phần mềm năm 2021	5,916	Không có	HĐQT

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	9 tháng đầu năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	-	-	-
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	829.918.693	75.336.169	128.532.608
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	300.000	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có (ngoại trừ lợi ích liên quan tại các công ty con của Tập đoàn).

❖ Ông Lê Văn Hưng – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Lê Văn Hưng
- Năm sinh: 1981
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
01/2020 – 08/2023	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại - Dịch Vụ Hà Thuận Hùng
01/2020 – 08/2023	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu Tư Dầu Khí Thăng Long
10/2021 – 08/2023	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital
01/2020 – 08/2023	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang
01/2020 – 08/2023	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn
01/2022 – 08/2023	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup
10/2021 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 31/10/2023:
  - + Cá nhân sở hữu: 200.050 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có): Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác ( <i>tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...</i> ) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	9 tháng đầu năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	-	-	-
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	2.006.968.387	2.440.727.406	1.237.061.666
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	200.000	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

### 3.4. Thông tin Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng

#### ❖ Ông Lê Đặng Quốc Hùng – Giám đốc Tài chính

- Họ và tên: Lê Đặng Quốc Hùng
- Năm sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính, Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác, chức vụ</b>
2004 – 02/2010	Bộ phận tín dụng Ngân hàng Phát triển Việt Nam
03/2010 – 06/2023	Giám đốc nguồn vốn Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh
2019 – 2023	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng FBV
2023 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng FBV
2021 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hội An Invest
6/2023 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An
6/2023 đến nay	Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Giám đốc Tài chính

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hội An Invest (công ty con)
  - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng FBV (công ty con)
  - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (công ty con)
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 31/10/2023:
  - + Cá nhân sở hữu: 100.010 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có):

STT	Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng khác của hợp đồng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	Công ty Hà An	Hợp đồng cho vay ngày 31/12/2022	1.080	Không có	HĐQT
2	Công ty Hà An	Hợp đồng cho vay ngày 01/07/2023	385	Không có	HĐQT
3	Công ty Hà An	Hợp đồng đặt cọc phân phối dự án ngày 15/01/2020	3.205	Không có	HĐQT

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	9 tháng đầu năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	-	-	-
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	853.040.701	1.013.998.051	651.237.519
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	100.000	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có (ngoại trừ lợi ích tại công ty con của Tập đoàn).

❖ **Bà Bùi Thanh Thảo – Kế toán trưởng**

- Họ và tên: Bùi Thanh Thảo
- Năm sinh: 1987
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân - Chuyên ngành Tài chính ngân hàng
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác, chức vụ</b>
10/2012 – 08/2017	Trưởng Bộ phận kế toán & thuế Công ty TNHH Tư Vấn Thuế Khai Minh
08/2017 – 03/2020	Trưởng Bộ phận kế toán & thuế Công ty TNHH ES Networks Việt Nam
04/2020 – 05/2020	Kế toán trưởng Công ty TNHH Tư Vấn Thuế DSL
05/2020 – nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 31/10/2023:
  - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
  - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này (nếu có): Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	9 tháng đầu năm 2023
- Tiền thù lao (đồng)	-	-	-



Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) nhận được từ TCPH	Năm 2021	Năm 2022	9 tháng đầu năm 2023
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng)	935.728.526	921.280.127	620.846.400
- Cổ phiếu nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.

## VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

### 2. Mệnh giá cổ phiếu

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

### 3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu: 101.671.919 cổ phiếu.

### 4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo mệnh giá: 1.016.719.190.000 đồng.

### 5. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 12.000 đồng/cổ phiếu.

### 6. Phương pháp tính giá

Nguyên tắc xác định giá chào bán được xác định dựa theo:

- Giá trị sổ sách cổ phiếu Công ty tại thời điểm 31/12/2022 căn cứ BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022: 15.155 đồng/cổ phiếu, được tính theo công thức:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} \\ &= \frac{14.084.931.650.452 - 4.839.779.563.252}{611.779.002 - 1.747.486} = 15.155 \text{ đồng/cổ phiếu} \end{aligned}$$

- Giá trị thị trường bình quân 30 phiên giao dịch liên tiếp từ ngày 04/04/2023 đến ngày 18/05/2023 tính theo giá đóng cửa cổ phiếu DXG là: 13.411 đồng/cổ phiếu.

Căn cứ giá trị sổ sách cổ phiếu Công ty tại thời điểm 31/12/2022 và giá trị thị trường cổ phiếu Công ty bình quân 30 phiên giao dịch gần nhất trước ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, căn cứ nhu cầu huy động vốn của Công ty, thu hút sự quan tâm của cổ đông hiện hữu và Nhà đầu tư, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 12.000 đồng/cổ phiếu.

#### 7. Phương thức phân phối

Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được Công ty thực hiện phân phối sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho Công ty.

- Số lượng cổ phiếu chào bán: 101.671.919 cổ phiếu
- Giá chào bán: 12.000 đồng/cổ phiếu
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trên danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu do VSD lập
- Phương thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 6:1  
Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua, cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu thì được hưởng 1 quyền mua, cứ 6 quyền mua thì cổ đông sẽ được mua thêm 1 cổ phiếu mới.  
Số lượng cổ phiếu chào bán thêm cho mỗi cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.  
*Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành thêm cổ phiếu, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 101 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được nhận thêm quyền mua tương ứng là  $(101 \times 1) : 6 = 16,833$  cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị số lượng cổ phiếu cổ đông A được mua là 16 cổ phiếu.*
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua một (01) lần duy nhất cho các đối tượng khác. Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo thỏa thuận giữa hai bên.
- Phương thức xử lý cổ phiếu không chào bán hết: Số cổ phiếu còn lại không chào bán hết/chưa phân phối hết bao gồm:
  - (i) Số cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu từ chối mua một phần hoặc toàn bộ trong đợt chào bán.

- (ii) Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua theo tỷ lệ chào bán.

Số cổ phiếu còn lại này sẽ được HĐQT Công ty chào bán cho các Nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Nhà đầu tư khác mua số cổ phiếu không chào bán hết theo quyết định của HĐQT Công ty bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Việc xử lý cổ phiếu không chào bán hết đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và đảm bảo các điều kiện khác theo quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có)), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và HĐQT Công ty ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

#### **8. Đăng ký mua cổ phiếu**

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không quy định.
- Thời hạn: Sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký mua cụ thể cho cổ đông hiện hữu tại bản Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng và đảm bảo thời hạn đăng ký mua cổ phiếu tối thiểu là 20 ngày theo quy định của Luật Chứng khoán.
- Tiền mua cổ phiếu được nộp vào tài khoản phong tỏa của Công ty theo nội dung tại Mục 11 Phần VII của Bản cáo bạch này.

#### **9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu**

Thời gian phân phối dự kiến: Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty có hiệu lực. Trong trường hợp Công ty không thể hoàn thành việc phân phối cổ phiếu trong thời hạn 90 ngày, Công ty sẽ đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn thời gian phân phối cổ phiếu nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Sau khi nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Hội đồng quản trị Công ty sẽ làm việc với Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam về ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện việc phân bổ quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Lịch trình phân phối cổ phiếu phát hành dự kiến như sau:

STT	Công việc	Thời gian dự kiến (ngày làm việc)
1	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán thêm cổ phiếu	D
2	Thông báo cho VSD về ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu	D+3
3	Công bố thông tin về việc chào bán cổ phiếu trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D+3 đến D+6
4	Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền	D+12
5	Nhận danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán được phân bổ quyền mua cổ phiếu từ VSD	D+14
6	Thông báo xác nhận danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán cho VSD	D+15
7	Cổ đông hiện hữu chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm (nếu có)	(D+18) đến (D+28)
8	Cổ đông hiện hữu đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu phát hành thêm	(D+18) đến (D+32) (đảm bảo tối thiểu 20 ngày)
9	VSD gửi Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu phát hành thêm	(D+33) đến (D+39)
10	Thông báo xác nhận danh sách cổ đông đặt mua cổ phiếu cho VSD	D+40
11	HDQT xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có)	(D+41) đến (D+50)
12	Báo cáo kết quả đợt chào bán cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	D+60

*Ghi chú: Ngày D được tính theo ngày làm việc và lịch trình phân phối cổ phiếu sẽ được Công ty thông báo chính thức sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho Công ty.*

Nếu quá thời hạn nộp tiền mua cổ phiếu mà cổ đông không thực hiện quyền mua của mình và cũng không chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác thì cổ đông sẽ bị mất quyền mua cổ phiếu mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của Công ty.

**Thời gian chuyển giao cổ phiếu cho nhà đầu tư:**

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, Công ty sẽ thực hiện thay đổi đăng ký

chứng khoán với VSD và thay đổi đăng ký niêm yết với Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

Sau khi Công ty hoàn thành thay đổi đăng ký chứng khoán với VSD, cổ phiếu phát hành thêm sẽ được chuyển giao cho cổ đông.

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

- Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng. Cổ đông hiện hữu sở hữu cổ phiếu đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Quyền mua cổ phiếu của cổ đông được chuyển nhượng 01 lần. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác theo giá thỏa thuận. Bên nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng cho bên khác.
- Số cổ phiếu không phân phối hết (cổ phiếu lẻ, cổ phiếu do các cổ đông không đăng ký mua hết) được HĐQT Công ty phân phối cho nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

#### 11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được chuyển vào Tài khoản phong tỏa của Công ty như sau:

Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh  
Số tài khoản : 110612848868  
Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 4  
Địa chỉ : 57 - 59 Bến Vân Đồn, Phường 13, Quận 4, TP. HCM  
Loại tiền tài khoản : VND

#### 12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn của Tổ chức phát hành

Công ty không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có ý kiến chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

#### 13. Hủy bỏ đợt chào bán

Số tiền huy động từ đợt chào bán không được dùng để tài trợ dự án nên không thuộc trường hợp hủy bỏ đợt chào bán khi kết quả chào bán không đạt được tỷ lệ thành công tối thiểu là 70%.

#### 14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh đang niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh và tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty được xác định tối đa là 50% (theo Công văn số 8300/UBCK-PTTT ngày 09/12/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước).

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông gần nhất (ngày 31/10/2023), Công ty có 507 cổ đông nước ngoài, sở hữu 128.942.496 cổ phần, chiếm 21,08% vốn điều lệ của Công ty.

HĐQT Công ty thông qua việc cam kết đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50% trong quá trình triển khai đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Cụ thể:

Nếu tất cả các cổ đông hiện hữu đều thực hiện quyền mua theo tỷ lệ cổ phiếu sở hữu thì sẽ không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty. Trường hợp phát sinh cổ phiếu chưa phân phối hết (cổ phiếu lẻ, cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu từ chối mua...) trong đợt chào bán này, Hội đồng quản trị sẽ ưu tiên phân phối cho nhà đầu tư trong nước, trong trường hợp có phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài Hội đồng quản trị cam kết sẽ bảo đảm tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty không quá 50% theo quy định.

Công ty cam kết tuân thủ nguyên tắc phân phối cổ phiếu của đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu không vượt quá tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50% trong mọi trường hợp.

## **15. Các loại thuế có liên quan**

### **15.1. Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp**

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20% tính trên lợi nhuận chịu thuế.

#### **Thuế giá trị gia tăng**

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

#### **Các loại thuế khác**

Thuế tài nguyên, thuế đất, tiền thuê đất, thuế môn bài, phí, lệ phí,... của Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định của Nhà nước.

### **15.2. Thuế liên quan đến Nhà đầu tư, cổ đông của Công ty**

#### **Đối với Nhà đầu tư cá nhân**

Đối với nhà đầu tư trong nước: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Trong trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức từ Công ty, nếu cổ tức được chia là cổ tức tiền mặt thì Thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phần thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế thu nhập cá nhân khi nhận cổ phần, tuy nhiên, khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

#### **Đối với nhà đầu tư tổ chức**

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư (gọi chung là nhà thầu nước ngoài) thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008.

#### **16. Thông tin về các cam kết**

Cam kết về việc thực hiện niêm yết: Hội đồng quản trị Công ty cam kết sẽ triển khai việc niêm yết toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 2 Điều 15 và khoản 2 Điều 29 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, cụ thể trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

#### **17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt**

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18-1/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 25/08/2023, Hội đồng quản trị thông qua điều chỉnh thứ tự triển khai các đợt phát hành như sau: triển khai đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trước, sau đó triển khai đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ và phát hành cổ phiếu ESOP nhằm không làm ảnh hưởng đến tỷ lệ cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu.

### **VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

#### **1. Mục đích chào bán**

Công ty chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (công ty con) và thanh toán các chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

#### **2. Phương án khả thi**

Số tiền thu được từ đợt chào bán chào bán không được sử dụng để thực hiện dự án nên không có phương án khả thi.

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

#### **1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán**

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 1.220.063.028.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) được sử dụng cho các mục đích sau:

STT	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (công ty con) để sử dụng vào các mục đích sau:	1.118.500.000.000	Quý IV năm 2023 – Quý II năm 2024

STT	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
	Bổ sung vốn cho Công ty Cổ phần Hội An Invest (công ty con của Công ty Hà An) để thanh toán nợ trái phiếu (bao gồm gốc và lãi)	210.500.000.000	
	Bổ sung vốn cho Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng (công ty con của Công ty Hà An) để thanh toán nợ vay tổ chức tín dụng (bao gồm gốc và lãi)	688.000.000.000	
	Thanh toán thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	220.000.000.000	
<b>2</b>	<b>Thanh toán thuế và các khoản phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh</b>	<b>101.563.028.000</b>	
	Thanh toán một phần nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho Nhà nước	41.563.028.000	Quý IV năm 2023 đến hết năm 2024
	Thanh toán chi phí lương năm 2024	60.000.000.000	Trong năm 2024
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.220.063.028.000</b>	

Trong trường hợp Công ty không chào bán hết cổ phiếu dẫn đến số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho phương án trên, Công ty sẽ thực hiện phân bổ vốn lần lượt với nguyên tắc ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống dưới (theo bảng trên). Tuy nhiên, theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT Công ty có thể quyết định điều chỉnh việc giải ngân tùy thuộc vào nhu cầu của mục đích nào đến trước.

Đối với nguồn vốn còn thiếu hụt, HĐQT Công ty sẽ cân đối các nguồn vốn khác như: sử dụng vốn tự có, vốn trái phiếu, vốn vay từ các tổ chức tín dụng và tổ chức/cá nhân khác.

## **2. Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng**

### **2.1. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An**

#### **2.1.1. Thông tin về Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An**

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An (“Công ty Hà An”)
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 18, đường Kha Vạn Cân, Phường An Bình, TP. Dĩ An, Bình Dương
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 3702642596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 23/02/2018 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 10/07/2023.
- Vốn điều lệ đã đăng ký: 8.800.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 8.800.000.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí Nghiêm – Tổng Giám đốc
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê



- Mối quan hệ với Tổ chức phát hành và người có liên quan của Tổ chức phát hành:
  - Công ty Hà An là công ty con của Tổ chức phát hành. Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại Công ty Hà An: 99,99% vốn điều lệ.
  - Ông Bùi Ngọc Đức – Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty Hà An là Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
  - Ông Lê Đăng Quốc Hùng – Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Hà An là Giám đốc Tài chính, Thư ký Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
  - Ông Nguyễn Hoàng Đức – Trưởng Ban kiểm soát của Công ty Hà An là Người được ủy quyền Công bố thông tin của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
- Cơ cấu cổ đông của Công ty Hà An:

Bảng 38: Cơ cấu cổ đông của Công ty Hà An

STT	Cổ đông	SLCP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	879.998.774	99,9998%
2	Công ty TNHH Athena Invest	739	0,0001%
3	Công ty TNHH Patheon Holdings	739	0,0001%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>880.000.000</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty Hà An lập ngày 30/09/2023)

- Tình hình hoạt động kinh doanh:
  - Sau thời gian Tập đoàn Đất Xanh tham gia thị trường bất động sản với vai trò là nhà phân phối các dự án bất động sản trên hầu hết các tỉnh thành Việt Nam, Tập đoàn Đất Xanh đã nhận thấy điểm yếu đồng thời là cơ hội trong phân khúc bất động sản bình dân và trung cấp, qua đó đã cấu trúc lại mô hình hoạt động của Công ty, trong đó Công ty Hà An được thành lập ngày 23/02/2018 với vai trò là công ty đầu tư bất động sản và từng bước lấn sân sang lĩnh vực phát triển bất động sản.
  - Trong vòng 3 năm trở lại đây, đối với phân khúc bất động sản nhà ở, bên cạnh việc triển khai các dự án chung cư tại trung tâm các thành phố cấp 1, Công ty Hà An còn triển khai các dự án khu đô thị với quy mô từ 10 – 100 ha tại các khu vực ngoại ô thành phố cấp 1 và thành phố cấp 2. Bên cạnh bất động sản nhà ở, Công ty Hà An còn phát triển phân khúc bất động sản thương mại chủ yếu tập trung phát triển các tòa nhà văn phòng và bán lẻ theo hình thức chuyển giao. Trong quá trình phát triển dự án, Công ty Hà An luôn chú trọng đến chất lượng, công năng cũng như tính thẩm mỹ của dự án với đối tác là các doanh nghiệp đầu ngành.
  - Công ty Hà An là công ty thành viên đại diện cho mảng phát triển dự án và kinh doanh bất động sản của Tập đoàn Đất Xanh, đóng góp chủ yếu vào tổng doanh thu và lợi nhuận (hợp nhất) của Tập đoàn Đất Xanh. Trong năm 2021, doanh thu thuần từ mảng đầu tư phát triển bất động sản Công ty Hà An đạt 60% tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn Đất Xanh.

- Các dự án của Công ty Hà An:

- Dự án Công ty Hà An đã triển khai và hoàn thành bàn giao: OPAL BOULEVARD
- Các dự án Công ty Hà An đang triển khai trong năm 2023: GEM SKY WORLD, OPAL SKYLINE.

### GEM SKY WORLD



**Địa chỉ** Xã Long Đức, huyện Long Thành, Đồng Nai.

**Loại hình** Đất nền, shophouse, nhà phố, biệt thự.

**Diện tích** 92,2 ha

Gồm 6 phân khu:

- Topaz Town.
- Emerald Town.
- Aquamarine Villas.
- Diamond Park View.
- Ruby Parkview.
- Sapphire Parkview.
- Garnet Town.
- Pearl Town.

**Quy mô**

Số lượng sản phẩm: 4.022 sản phẩm.

Gem Sky World là dự án mặt tiền đường Quốc lộ 51, xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Dự án Khu đô thị Thương mại Giải trí Gem Sky World với các hạng mục chính như: Đất nền – Nhà ở liên kế có sân vườn – Nhà phố thương mại Shophouse – Biệt thự Song lập – Biệt thự Đơn lập & Căn hộ chung cư với chuỗi tiện ích nội khu đẳng cấp 5 sao đạt tiêu chuẩn quốc tế như: Trung tâm triển lãm hội nghị đa chức năng, Trung tâm thương mại – dịch vụ, Khu liên hợp thể thao, Trường học quốc tế, Công viên ánh sáng, Khu công viên nước, Khu Nhà hàng BBQ ngoài trời,...

Khu đô thị có quy mô lên đến 92,2 ha, tọa lạc trên mảnh đất “Kim Cương” ngay gần khu vực Cảng hàng không Sân bay Quốc tế Long Thành. Khu dân cư Gem Sky World được nhận định sẽ là tâm điểm bất động sản Long Thành với quy mô hơn 4.022 sản phẩm biệt thự, nhà phố và đất nền. Dự kiến dân số khu đô thị lên đến 18.000 người.

Với vị trí đắc địa, dự án tiếp giáp nhiều tuyến đường giao thông trọng điểm, thuận tiện cho cư dân di chuyển đến bất cứ tỉnh thành và khu vực nào trên cả nước. Cũng nhờ vị trí này, cư dân của dự án được thừa hưởng hệ thống giao thông hoàn chỉnh cũng như cơ sở hạ tầng vật chất đầy đủ. Các loại hình giao thông đa dạng như: đường bộ, đường thủy, đường hàng không giúp cư dân có nhiều sự lựa chọn. Đặc biệt chỉ mất 2km để di chuyển đến sân bay Long Thành, người dân có thể đi chuyển khu vực trong và ngoài nước. Cũng chính nhờ lợi thế này, khách du lịch từ nhiều nơi có thể ghé thăm các danh lam thắng cảnh và địa điểm nổi bật thuận tiện, nhanh chóng. Việc sở hữu mạng lưới giao thông đầy đủ và hoàn thiện sẽ thúc đẩy mạnh mẽ sự phát triển kinh tế – xã hội của khu vực.

**Cập nhật tiến độ dự án đến nay:**

- Các hạng mục hạ tầng đã thi công hoàn thiện; bao gồm: Pearl Town, Garnet Town, Topaz Town đã bán xong, đường xá cầu cống của các phân khu còn lại cũng hoàn thiện xong.
- Các khu chưa bán của dự án chủ đầu tư cũng đã thi công xong về hạ tầng như khu Emerald Town, Aquamarine Villa.
- Bên cạnh đó một số các tiện ích cũng đã hoàn thiện như công viên trung tâm Sky Park, các công viên nhỏ của các khu cũng hoàn thiện 100%, khu vui chơi hồ bơi.
- Tiến độ hoàn thành các tiện ích tại dự án:

Thời gian	Phân khu
Tháng 4/2021	GEM SKY PARK
Tháng 12/2022	PEARL PARK
Tháng 12/2022	TOPAZ PARK
Tháng 12/2022	OPAL PARK
Tháng 5/2023	TRƯỜNG QUỐC TẾ GREENFIELD
Tháng 12/2023	KHU Y TẾ
Tháng 12/2023	GARNET PARK
Tháng 12/2023	EMERALD PARK
Tháng 12/2023	MẦM NON GARNET
Tháng 12/2023	MẦM NON EMERALD
Tháng 06/2024	SHOPHOUSE PEARL TOWN
Tháng 12/2024	NHÀ PHỐ SAPPHIRE PARKVIEW

*(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)*

## OPAL SKYLINE



<b>Địa chỉ</b>	Đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương
<b>Loại hình</b>	Khu căn hộ cao cấp
<b>Diện tích</b>	10.204,4 m <sup>2</sup>
<b>Quy mô</b>	2 tháp A & B, mỗi tháp cao 35 tầng, gồm 1.585 sản phẩm
<b>Tiện ích</b>	Hơn 25 tiện ích: hồ bơi chân mây, vườn ươm trí thức, khu thể thao, khu trò chơi trẻ em...



Opal Skyline là sản phẩm thứ 4 của dòng sản phẩm nhà ở mang thương hiệu Opal của Tập đoàn Đất Xanh, dự án không chỉ thừa hưởng toàn bộ những điểm mạnh của các dự án cùng phân khúc đã triển khai trước đó về phong cách thiết kế, tiện ích nội và ngoại khu, tối đa công năng sử dụng,... mà còn góp phần nâng dòng sản phẩm này của Tập đoàn Đất Xanh lên một tầm cao mới. Thừa hưởng tiêu chuẩn khắt khe từ Opal Garden, Opal Riverside, Opal Boulevard, tại Opal Skyline, những tiêu chuẩn về thiết kế khối công trình, chất lượng xây dựng, thiết kế và chất lượng bàn giao bên trong căn hộ được nâng cấp để nâng cao sự sang trọng, tính tối ưu trong sinh hoạt hàng ngày và sự thoải mái, tiện lợi cho tất cả cư dân.

Tính đến hiện tại, dự án đang bước vào giai đoạn cuối cùng để hoàn thiện tiện ích căn hộ, cơ sở vật chất cũng như tiện ích nội khu như công viên, hồ bơi, hệ thống cơ, điện và PCCC. Trước đó, dự án đã chính thức cất nóc chỉ sau chưa đầy 24 tháng thi công (tháng 08/2020 – tháng 08/2022), tiếp tục khẳng định năng lực và cam kết của nhà phát triển trong việc đáp ứng nguồn cung nhà ở chất lượng tại tỉnh Bình Dương. Hiện tại, Opal Skyline đang trong quá trình bàn giao đến khách hàng.

**Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty Hà An:**

*DVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
Tổng tài sản	22.064.414	23.101.353
Vốn chủ sở hữu	8.003.094	9.111.760
Doanh thu thuần	5.887.793	635.188
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	1.496.807	380.077
Lợi nhuận trước thuế	1.502.477	365.197
Lợi nhuận sau thuế	1.173.774	308.666

*(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 đã kiểm toán của Công ty Hà An)*

*DVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
Tổng tài sản	21.926.247	23.275.157
Vốn chủ sở hữu	9.079.292	9.439.660
Doanh thu thuần	6.055.574	721.701
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	1.671.003	168.861
Lợi nhuận trước thuế	1.672.106	126.410
Lợi nhuận sau thuế	1.332.663	59.480
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	1.332.662	59.492

*(Nguồn: BCTC HN năm 2022 đã kiểm toán của Công ty Hà An)*

**❖ Phương án góp vốn của Tổ chức phát hành:**

- Cơ sở pháp lý Tập đoàn Đất Xanh thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An:
  - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 117/2023/NQ-HAAN/ĐHĐCĐ ngày 20/06/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An về việc thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ.
  - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21/06/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh thông qua chủ trương góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An.

- Giá mua cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Số lượng cổ phần dự kiến góp vốn: 111.850.000 cổ phần
- Giá trị góp vốn dự kiến: 1.118.500.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Đất Xanh tại Công ty Hà An trước khi tăng vốn: 99,99% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Đất Xanh tại Công ty Hà An sau khi tăng vốn: 99,99% vốn điều lệ.
- Nguồn góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An: Tập đoàn Đất Xanh sẽ sử dụng một phần số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 1.118.500.000.000 đồng để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An.
- Thời gian góp vốn: Dự kiến Quý IV năm 2023 đến Quý II năm 2024, sau khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

### **2.1.2. Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An**

- Cơ sở pháp lý:
  - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 117/2023/NQ-HAAN/ĐHĐCĐ ngày 20/06/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An về việc thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ.
  - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 118/2023/NQ-HAAN/HĐQT ngày 25/07/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An về việc thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết của đợt phát hành cổ phần để tăng vốn điều lệ và chấp thuận giao dịch góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần Hội An Invest và Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng.
- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 8.800.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành: 111.850.000 cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần.
- Tổng số vốn dự kiến thu được: 1.118.500.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tăng vốn dự kiến: 9.918.500.000.000 đồng
- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong Quý IV năm 2023 và năm 2024, sau khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua ngày 19/05/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.

**2.1.3. Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An**

Bảng 39: Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Hà An

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền sử dụng (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Bổ sung vốn cho CTCP Hội An Invest (thông qua hình thức góp vốn cổ phần) để CTCP Hội An Invest thanh toán các khoản nợ trái phiếu (bao gồm cả gốc và lãi), cụ thể: thanh toán cho gốc và lãi của trái phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty Cổ phần Hội An Invest (mã trái phiếu: HAJCH2224001, phát hành ngày 29/04/2022)	210.500.000.000	Dự kiến từ Quý IV năm 2023 – năm 2024
2	Bổ sung vốn cho Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng (thông qua hình thức góp vốn thêm) để Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng thanh toán các khoản nợ vay tổ chức tín dụng (bao gồm cả gốc và lãi), cụ thể: thanh toán gốc và lãi của các khoản nợ vay của Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	688.000.000.000	Dự kiến từ Quý IV năm 2023 – năm 2024
3	Thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	220.000.000.000	Dự kiến từ Quý IV năm 2023 – năm 2024
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.118.500.000.000</b>	

(Nguồn: Công ty Hà An)

Cụ thể như sau:

**2.1.3.1. Phương án Công ty Hà An góp vốn cổ phần vào Công ty Cổ phần Hội An Invest**

**- Thông tin về Công ty Cổ phần Hội An Invest**

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Hội An Invest (“Hội An Invest”)
- Giấy CNĐKDN: Số 4001110524 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu ngày 11/05/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 14/08/2023.
- Trụ sở: 08 Đỗ Thế Chấp, Phường An Sơn, TP. Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 2.500.000.000.000 đồng
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Hà An tại Công ty Hội An Invest: 99,99%

- Mọi quan hệ với Công ty Hà An: Công ty con
- Cơ cấu cổ đông của Hội An Invest:

Bảng 40: Cơ cấu cổ đông của Hội An Invest

STT	Cổ đông	SLCP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	249.998.000	99,9992%
2	Công ty TNHH Patheon Holdings	1.000	0,0004%
3	Công ty TNHH Athena Invest	1.000	0,0004%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông của Hội An Invest lập ngày 30/09/2023)

- **Phương án tăng vốn điều lệ của Hội An Invest:**

- Cơ sở pháp lý: Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 118/2023/NQ-HOIAN/ĐHĐCĐ ngày 08/08/2023 của Công ty Cổ phần Hội An Invest về việc thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 21.050.168 cổ phần
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Giá bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng giá trị cổ phần phát hành dự kiến (theo mệnh giá): 210.501.680.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 2.710.501.680.000 đồng
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu (trong đó Công ty Hà An góp thêm 210.500.000.000 đồng)
- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong Quý IV năm 2023 và năm 2024, sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh và hoàn tất đợt tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết số 117/2023/NQ-HAAN/ĐHĐCĐ ngày 20/06/2023.

- **Phương án sử dụng vốn chi tiết của Hội An Invest:**

Công ty Cổ phần Hội An Invest sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ tăng vốn điều lệ để thanh toán gốc và lãi trái phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty Cổ phần Hội An Invest (mã trái phiếu: HAJCH2224001, phát hành ngày 29/04/2022).

Cụ thể:

Trái phiếu HAJCH2224001	
Tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Hội An Invest
Cơ sở pháp lý:	Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 08/2022/NQ-HOIAN/ĐHĐCĐ ngày 08/04/2022



## Trái phiếu HAJCH2224001

	<p>Bản công bố thông tin ngày 26/04/2022</p> <p>Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 081/2022/HDDM.02 ngày 10/05/2022</p> <p>Báo cáo kết quả chào bán số 18/2022/HAJC ngày 11/05/2022</p>
Loại hình trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
Hình thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ
Tổng mệnh giá trái phiếu phát hành:	200.000.000.000 đồng
Mệnh giá trái phiếu:	1.000.000.000 đồng
Kỳ hạn:	24 tháng
Ngày phát hành:	29/04/2022
Ngày đáo hạn:	29/04/2024
Lãi suất:	<p>Kỳ điều chỉnh lãi suất: mỗi thời hạn 03 tháng liên tục bắt đầu từ Ngày phát hành trong thời hạn trái phiếu.</p> <p>Kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên: lãi suất là 10%/năm.</p> <p>Các Kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo: lãi suất là tổng của lãi suất tham chiếu và 3,4%/năm, nhưng không thấp hơn 10%/năm.</p>
Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu:	<p>Kỳ tính lãi: 6 tháng /lần.</p> <p>Gốc trái phiếu: thanh toán 1 lần duy nhất vào Ngày đáo hạn (ngoại trừ các trường hợp mua lại Trái phiếu trước hạn).</p>
Mua lại trái phiếu trước hạn:	Sau 12 tháng kể từ ngày phát hành, CTCP Hội An Invest có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu trước hạn vào bất kỳ lúc nào với tổng giá mua bằng tổng số tiền gốc, tiền lãi đã phát sinh nhưng chưa thanh toán của trái phiếu cho người sở hữu trái phiếu.
Mục đích phát hành:	Tài trợ thanh toán tiền đặt cọc theo Hợp đồng dịch vụ & phân phối độc quyền Dự án Gem Sky World số 03/2022/HDDV/HAAN-HAI ngày 18/02/2022 giữa Công ty Hà An và Công ty Hội An Invest
Người sở hữu trái phiếu:	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Quan hệ của Người sở hữu trái phiếu với TCPH và Người có liên quan của TCPH:	Không có
Dư nợ gốc trái phiếu tính đến	200.000.000.000 đồng

Trái phiếu HAJCH2224001	
31/12/2022:	
Gốc và lãi CTCP Hội An Invest dự kiến thanh toán tại ngày đáo hạn (29/04/2024):	211.631.780.822 đồng (trong đó: gốc trái phiếu: 200.000.000.000 đồng, lãi vay từ ngày 30/10/2023 đến 29/04/2024: dự kiến 11.631.780.822 đồng)
Số tiền dự kiến thu được từ đợt tăng vốn điều lệ sử dụng để trả nợ trái phiếu (gốc và lãi):	210.501.680.000 đồng

*Ghi chú: Lãi vay trái phiếu dự kiến tạm tính trên lãi suất 11,6%/năm.*

Tình hình thanh toán gốc lãi trái phiếu và tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành Trái phiếu HAJCH2224001 của Công ty Cổ phần Hội An Invest như sau:

**- Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu HAJCH2224001:**

Theo Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu riêng lẻ ngày 29/04/2022 của Công ty Cổ phần Hội An Invest do Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam kiểm toán lập ngày 15/03/2023, tình hình sử dụng vốn như sau:

Tổng số vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ là 200.000.000.000 đồng. Tính đến ngày 31/12/2022, Công ty Cổ phần Hội An Invest đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu phù hợp với mục đích phát hành theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 08/2022/NQ-HOIAN/ĐHĐCĐ ngày 08/04/2022 và bản công bố thông tin chào bán trái phiếu doanh nghiệp theo phương thức phát hành riêng lẻ vào ngày 26/04/2022.

Cụ thể, ngày 10/05/2022, Công ty Cổ phần Hội An Invest đã chuyển tiền đặt cọc đợt 2 theo Hợp đồng dịch vụ & phân phối độc quyền Dự án Gem Sky World số 03/2022/HDDV/HAAN-HAI ngày 18/02/2022 số tiền là 200.000.000.000 đồng.

**- Tình hình thanh toán gốc lãi trái phiếu HAJCH2224001:**

Đến tháng 11/2023, Công ty Cổ phần Hội An Invest đã hoàn thành thanh toán 03 kỳ trả lãi theo đúng quy định về phương thức tính lãi 06 tháng/lần của trái phiếu. Cụ thể:

*ĐVT: đồng*

Ngày thanh toán dự kiến	Ngày thanh toán thực tế	Số tiền gốc	Số tiền lãi
29/10/2022 (thứ 7)	31/10/2022	0	9.424.657.534
29/04/2023 (ngày nghỉ lễ)	04/05/2023	0	11.708.493.151
29/10/2023 (chủ nhật)	30/10/2023	0	10.875.616.438
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>32.008.767.123</b>

Tại ngày đáo hạn 29/04/2024, Công ty Cổ phần Hội An Invest dự kiến sẽ thanh toán 211.631.780.822 đồng (trong đó: gốc trái phiếu: 200.000.000.000 đồng, lãi vay từ ngày 30/10/2023 đến ngày 29/04/2024: dự kiến 11.631.780.822 đồng).

**Thời gian dự kiến trả nợ:** Theo quy định tại Bản công bố thông tin ngày 26/04/2022 sau 12 tháng kể từ ngày phát hành, Công ty Cổ phần Hội An Invest có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ

trái phiếu trước hạn vào bất kỳ lúc nào. Căn cứ quy định mua lại trước hạn này và tùy thuộc vào thời điểm kết thúc đợt tăng vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Hội An Invest dự kiến sẽ sử dụng 210.501.680.000 đồng để thanh toán một phần hoặc toàn bộ khoản gốc và lãi đến hạn của Trái phiếu HAJCH2224001 vào Quý IV năm 2023 hoặc năm 2024.

### 2.1.3.2. Phương án Công ty Hà An góp vốn thêm vào Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng

#### - Thông tin về Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng

- Tên công ty: Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng (“Hà Thuận Hùng”)
- Giấy CNĐKDN: Số 0304907463 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 09/04/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 04/01/2023
- Trụ sở: 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 2.010.000.000.000 đồng
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Hà An tại Công ty Hà Thuận Hùng: 54,993%
- Mối quan hệ với Công ty Hà An: Công ty con
- **Danh sách thành viên góp vốn:**

Bảng 41: Danh sách thành viên góp vốn của Công Hà Thuận Hùng

STT	Thành viên	Giá trị phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	1.105.357.000.000	54,993%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	904.383.000.000	44,994%
3	Ông Lương Trí Tú	260.000.000	0,013%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.010.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

(Nguồn: Danh sách thành viên của Công ty Hà Thuận Hùng lập ngày 30/09/2023)

#### - Phương án tăng vốn điều lệ của Hà Thuận Hùng:

- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 2.010.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 688.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 2.698.000.000.000 đồng
- Thành viên góp vốn dự kiến: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An góp thêm: 688.000.000.000 đồng. Các thành viên khác từ chối quyền góp thêm vốn.
- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong Quý IV năm 2023 và năm 2024, sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh và hoàn tất đợt tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết số 117/2023/NQ-HAAN/ĐHĐCĐ ngày 20/06/2023.

- **Phương án sử dụng vốn chi tiết của Hà Thuận Hùng:** Toàn bộ số tiền thu được từ đợt tăng vốn là 688.000.000.000 đồng sẽ được Công ty Hà Thuận Hùng sử dụng để thanh toán gốc và lãi của các khoản nợ vay của Công ty Hà Thuận Hùng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

STT	Tổ chức tín dụng	Mối quan hệ chủ nợ với TCPH và người có liên quan của TCPH	Hợp đồng vay	Hạn mức tín dụng (triệu đồng)	Dự nợ tại thời điểm 30/09/2023 (triệu đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Mục đích vay nợ
1	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Không có	Hợp đồng cho vay số 294/2022/HDCV/CMB ngày 28/09/2022; Khế ước nhận nợ số 294/2022/HDCV/CMB/Lần 01 ngày 03/10/2022; Khế ước nhận nợ số 294/2022/HDCV/CMB/Lần 02 ngày 12/10/2022; Khế ước nhận nợ số 294/2022/HDCV/CMB/Lần 03 ngày 18/11/2022; Khế ước nhận nợ số 294/2022/HDCV/CMB/Lần 04 ngày 22/03/2023; Khế ước nhận nợ số 294/2022/HDCV/CMB/Lần 05 ngày 22/03/2023	1.500.000	500.000	Được xác định tại từng khế ước nhận nợ	Được xác định tại từng khế ước nhận nợ	Tài trợ thanh toán khoản đảm bảo để thực hiện Hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền sản phẩm Dự án GSW số 01/2022/HDDV-TPPDQ/HAAAN-HTH giữa Công ty Hà An và Công ty Hà Thuận Hùng
2	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Không có	Hợp đồng cho vay số 327/2022/HDCV-UT/CMB ngày 21/10/2022; Khế ước nhận nợ Lần 1/Số: 327/2022/HDCV-	1.405.000	500.000	Được xác định tại từng khế ước nhận nợ	Được xác định tại từng khế ước nhận nợ	Tài trợ thanh toán khoản đảm bảo để thực hiện Hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền sản phẩm Dự án GSW số

STT	Tổ chức tín dụng	Mối quan hệ chủ nợ với TCPH và người có liên quan của TCPH	Hợp đồng vay	Hạn mức tín dụng (triệu đồng)	Dư nợ tại thời điểm 30/09/2023 (triệu đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Mục đích vay nợ
3	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Không có	UT/CMB ngày 21/10/2022; Khế ước nhận nợ Lần 2/Số: 327/2022/HDCV- UT/CMB ngày 21/10/2022 Hợp đồng cho vay số 339/2022/HDCV-UT/CMB ngày 17/11/2022; Khế ước nhận nợ Lần 1/Số: 339/2022/HDCV- UT/CMB ngày 17/11/2022; Khế ước nhận nợ Lần 2/Số: 339/2022/HDCV- UT/CMB ngày 17/11/2022	905.000	500.000	Được xác định tại từng khế ước nhận nợ	Được xác định tại từng khế ước nhận nợ	01/2022/HDDV- TTPPDQ/HAAN-HTH giữa Công ty Hà An và Công ty Hà Thuận Hùng  Tài trợ thanh toán khoản đảm bảo để thực hiện Hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền sản phẩm Dự án GSW số 01/2022/HDDV- TTPPDQ/HAAN-HTH giữa Công ty Hà An và Công ty Hà Thuận Hùng
	<b>Tổng cộng</b>				<b>1.500.000</b>			
	<b>Số tiền dự kiến trả nợ vay ngân hàng (gốc và lãi)</b>				<b>688.000</b>			

**Thời gian dự kiến trả nợ:** Trong năm 2024, theo thời gian kết thúc nhận nợ của từng khế ước nhận nợ (đối với trả gốc) và thời gian định kỳ trả lãi quy định tại từng khế ước nhận nợ (đối với trả lãi). Ngoài ra, trên cơ sở cân đối và đảm bảo sử dụng vốn hiệu quả, Công ty Hà Thuận Hùng có thể thanh toán trước hạn các khoản nợ vay trên theo thỏa thuận với tổ chức tín dụng. Ngoài ra, tùy vào tình hình thực tế, Công ty Hà Thuận Hùng có thể điều chỉnh các khế ước dùng để trả nợ (năm trong hạn mức tín dụng nhưng phát sinh sau thời điểm 30/06/2023) nhưng vẫn đảm bảo thuộc các hợp đồng vay như đã trình bày ở trên.

Thông tin về tình hình thực hiện Hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền sản phẩm Dự án GSW số 01/2022/HDDV-TTPPDQ/HAAN-HTH ký ngày 26/08/2022 giữa Công ty Hà An và Công ty Hà Thuận Hùng cụ thể như sau:

- Số lượng sản phẩm dự án GSW mà Công ty Hà Thuận Hùng được phân phối độc quyền: 874 sản phẩm
- Thời hạn hợp đồng: 60 tháng
- Số lượng sản phẩm đã phân phối đến hiện tại: 53 sản phẩm.

Công ty Hà Thuận Hùng tiếp tục triển khai phân phối số sản phẩm còn lại trong thời hạn còn lại của hợp đồng.

Thông tin tóm tắt về dự án GSW và tiến độ thực hiện dự án GSW đến nay được trình bày tại mục 2.1.1 Phần IX của bản cáo bạch này.

### 2.1.3.3. Thanh toán thuế và các khoản phải nộp nhà nước của Công ty Hà An

Các khoản thuế và phải nộp nhà nước của Công ty Hà An trong 2 năm gần nhất như sau:

DVT: đồng

Nội dung	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	319.697.081.536	213.005.445.885	210.715.620.493
<i>Trong đó, số thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ</i>	<i>41.003.078.330</i>	<i>166.037.161.823</i>	<i>19.522.030.875</i>
Thuế thu nhập cá nhân	104.175.588	0	0
Thuế giá trị gia tăng	97.573.399.561	0	0
<b>Tổng cộng</b>	<b>417.374.656.685</b>	<b>213.005.445.885</b>	<b>210.715.620.493</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 đã kiểm toán, BCTC riêng bán niên năm 2023 đã soát xét của Công ty Hà An)

Căn cứ thông báo số 20528/CTBDU - QLNN ngày 29/08/2023 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp (tiểu mục 1502,1503) đến ngày 28/08/2023 của Công ty Hà An là 127.878.339.007 đồng.

Trong bối cảnh kinh tế hiện nay, việc huy động vốn tín dụng từ ngân hàng đang phải chịu lãi suất khá cao. Do đó, ngoài phần góp vốn cho các công ty con để thanh toán lãi, nợ trái phiếu và nợ vay tổ chức tín dụng, Công ty Hà An dự kiến sử dụng 220 tỷ đồng từ số tiền nhận góp vốn của Tập đoàn Đất Xanh để bổ sung vốn lưu động, cụ thể là để thanh toán nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty Hà An trong năm 2023 và một phần nghĩa vụ năm 2024, cụ thể:

Nội dung	Số tiền (đồng)	Thời hạn thanh toán
Thanh toán nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp của CTCP Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An trong năm 2023 và năm 2024	220.000.000.000	Quý 4/2023 cho đến hết năm 2024

## 2.2. Thanh toán thuế, các khoản phải nộp nhà nước và chi phí hoạt động của Tập Đoàn Đất Xanh

Chi phí lương và nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) phát sinh của Tập đoàn Đất Xanh trong 02 năm gần nhất như sau:

- ❖ Năm 2021: 339.832.715.307 đồng, trong đó:
  - Chi phí lương: 113.765.026.813 đồng
  - Nghĩa vụ thuế TNDN: 226.067.688.494 đồng (trong đó, số đã nộp trong năm: 3.428.244.812 đồng)
- ❖ Năm 2022: 120.275.948.942 đồng, trong đó:
  - Chi phí lương: 110.593.091.427 đồng
  - Nghĩa vụ thuế TNDN: 9.682.857.515 đồng (trong đó, số đã nộp trong năm: 63.034.513.195 đồng)
- ❖ 06 tháng đầu năm 2023: 43.579.511.277 đồng, trong đó:
  - Chi phí lương: 34.379.856.260 đồng
  - Nghĩa vụ thuế TNDN: 9.199.655.017 đồng (trong đó, số đã nộp: 14.333.957.403 đồng)
  - Tổng giá trị thuế TNDN còn phải nộp nhà nước tại 30/06/2023 là: 166.297.859.934 đồng.

Căn cứ thông báo số 15827/TB-CCTBTH ngày 25/08/2023 của Chi cục thuế Quận Bình Thạnh, nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp (tiểu mục 1502,1503) đến ngày 31/07/2023 của Tập đoàn Đất Xanh là 164.954.921.910 đồng.

Trong bối cảnh kinh tế hiện nay, việc huy động vốn tín dụng từ ngân hàng đang phải chịu lãi suất khá cao, Tập đoàn Đất Xanh dự kiến sẽ sử dụng 101.563.028.000 đồng từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để bổ sung vốn lưu động cho Công ty, cụ thể là để thanh toán một phần chi phí hoạt động và nghĩa vụ thuế phải nộp của Công ty sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán, cụ thể:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)	Thời hạn thanh toán
1	Thanh toán một phần nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	41.563.028.000	Quý IV 2023 đến hết năm 2024
2	Thanh toán chi phí lương năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh	60.000.000.000	Năm 2024. Thanh toán định kỳ hàng tháng, mỗi tháng dự kiến 5 tỷ đồng
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>101.563.028.000</b>	

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

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

### 1. Tổ chức kiểm toán

#### **CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

Địa chỉ: Tầng 28, Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3824 5252

Fax: (84-28) 3824 5250

Website: [www.ey.com/vn](http://www.ey.com/vn)

### 2. Tổ chức tư vấn

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)**

Trụ sở chính: Tầng 7-8, 21 Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 7304 5688

Fax: (84-24) 3726 2601

Website: [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)

### 3. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt phát hành

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Trong đợt phát hành này, Tập đoàn Đất Xanh chào bán 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá 12.000 đồng/cổ phiếu. Kể từ năm 2019, Tập đoàn Đất Xanh mới chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu dự kiến là 1.220.063.028.000 đồng. Phương án sử dụng vốn của Tập đoàn Đất Xanh trong đợt chào bán này là để góp vốn vào công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An mục đích chủ yếu là để cơ cấu lại nợ tại Công ty Cổ phần Hội An Invest và Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Hà Thuận Hùng (hai công ty con của Công ty Hà An), thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An; và thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp và chi phí lương của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.

Trong bối cảnh tình hình thị trường vốn nói chung và tình hình thị trường bất động sản vẫn còn khó khăn trong năm 2023, kế hoạch sử dụng vốn đợt chào bán này của Công ty chủ yếu để bổ sung vốn cho công ty con và bổ sung vốn lưu động cho Công ty, từ đó giảm bớt áp lực huy động nguồn vốn từ bên ngoài.

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

## XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

*(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)*



## XII. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
2. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 03/2023/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19/05/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.
3. Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 10/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21/06/2023 thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và người lao động.
4. Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 13/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21/06/2023 thông qua chủ trương góp vốn vào Công ty Cổ phần đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An.
5. Điều lệ Công ty.
6. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2023 đã soát xét, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2023 tự lập.
7. Tài liệu sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

*(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)*

