

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
To: - State Securities Commission of Vietnam
- Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company
 - Mã chứng khoán/ Stock code: DXS
 - Địa chỉ/Address: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh/No. 2W Ung Van Khiem Street, Ward 25, Binh Thanh District, HCM City
 - Điện thoại liên hệ/Tel.: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
 - E-mail: ir.dxs@datxanhservices.vn
- Nội dung công bố thông tin/Contents of disclosure:
Báo cáo thường niên năm 2024
Annual Report 2024
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2025 tại đường dẫn: <https://ir.datxanhservices.vn/>
This information was published on the company's website on April 20th, 2025, as in the link: <https://ir.datxanhservices.vn/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law. 

Nơi nhận/ Recipients:

- SSC, HOSE;.
- Lưu/Archived: VT, TC.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DAT XANH REAL ESTATE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION



HUỲNH LÊ ANH PHÚ

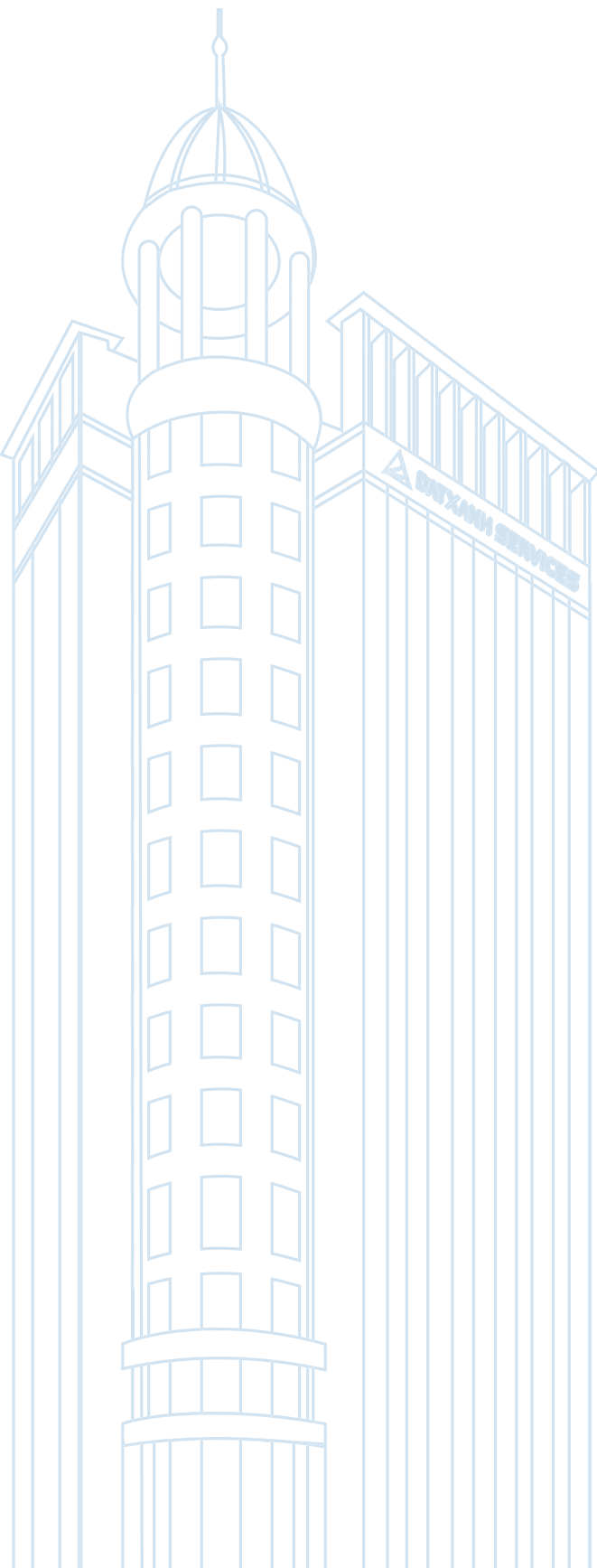


DATXANH SERVICES

VƯƠN MÌNH BÚT TỐC ĐẠT ĐỈNH VINH QUANG



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024



MỤC LỤC

01

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	06
---	----

02

GIỚI THIỆU VỀ DAT XANH SERVICES	08
Tổng quan về DXS	11
Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi	12
Hệ sinh thái dịch vụ hệ thống DXS	14
Các dấu mốc phát triển	16
Quá trình tăng vốn điều lệ	18
Cơ cấu bộ máy quản lý và Ban lãnh đạo	18
Hệ thống mạng lưới công ty con - Sức mạnh đồng hành cùng DXS	28
Chiến lược phát triển giai đoạn 2025 – 2030	34

03

DAT XANH SERVICES NĂM 2024	36
Các con số biết nói	38
Các sự kiện nổi bật	40
Giải thưởng - Danh hiệu nổi bật	42

04

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	44
Mục tiêu phát triển bền vững	46
Nguyên tắc phát triển bền vững	48
Trọng tâm phát triển bền vững	49

05

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	52
Tình hình kinh tế vĩ mô và ngành bất động sản trong năm 2024 - Dự báo năm 2025	54
Tình hình kinh tế vĩ mô thế giới và Việt Nam năm 2024	54
Thị trường bất động sản năm 2024 - “CHUYỂN MÌNH”	58
Dự báo thị trường bất động sản năm 2025	61
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024	63
Một số dự án tiêu biểu phân phối trong năm 2024	66
Kế hoạch hoạt động năm 2025	73

06

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP	74
Mô hình quản trị công ty	76
Báo cáo của HĐQT	78
Báo cáo của Ủy ban kiểm toán	81

07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH	86
-------------------	----

THÔNG điệp từ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lời đầu tiên, thay mặt Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Dat Xanh Services, HOSE: DXS), tôi trân trọng gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý cổ đông, Quý khách hàng cùng các đối tác đã tin tưởng và đồng hành cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Năm 2024, trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp vẫn tiếp tục đối mặt với những thách thức chung từ thị trường, hệ thống Dat Xanh Services đã không ngừng nỗ lực, duy trì hoạt động kinh doanh ổn định và linh hoạt điều chỉnh chiến lược theo từng giai đoạn phát triển. Hệ thống đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024, thông qua các chiến lược kinh doanh quan trọng và phù hợp với xu hướng mới của thị trường.

Đặc biệt, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, gia tăng lợi ích cho khách hàng và đối tác, năm 2024, hệ thống Dat Xanh Services đã thực hiện chiến lược tái cấu trúc toàn diện còn hơn 50 công ty thành viên chủ lực tại các địa bàn quan trọng. Nhờ đó, Dat Xanh Services đã hoàn thành được mục tiêu doanh thu được Đại hội đồng cổ đông đặt ra từ đầu năm. Không những vậy, Dat Xanh Services tiếp tục duy trì được đội ngũ nhân sự tâm huyết và giỏi nghề, cũng như duy trì thị phần môi giới sơ cấp ở mức trên 30%, giữ vững sự hiện diện của hệ thống phân phối tại hầu hết các địa phương, dự án trọng điểm trên toàn quốc.

Bên cạnh việc tái cấu trúc, quy hoạch và mở rộng thị trường, khách hàng, phân khúc sản phẩm, hệ thống Dat Xanh Services cũng đã tích cực hợp tác với các chủ đầu tư trên toàn quốc, chuẩn bị đủ lượng sản phẩm để đưa vào kinh doanh trong giai đoạn 2025-2026.

Thông qua hệ sinh thái iHouzz, công nghệ được ứng dụng sâu rộng trong mọi lĩnh vực, từ quản lý nhân sự, bán hàng đến vận hành và quản lý bất động sản. Năm qua, iHouzz tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong với những giải pháp và dịch vụ công nghệ bất động sản đột phá. Công ty vinh dự nhận các giải thưởng danh giá: “Top 10 Thương hiệu - Dịch vụ tốt nhất 2024”, “Top 10 Thương hiệu Xuất sắc Châu Á - Thái Bình Dương 2024”, tiên phong ra mắt Sàn Thương mại điện tử BĐS, đồng thời mở thêm 10 văn phòng kinh doanh BĐS nhà phố trong quý 4. Những bước tiến này không chỉ thúc đẩy chuyển đổi số trong ngành mà còn nâng cao hiệu quả giao dịch, tối ưu trải nghiệm cho khách hàng.

Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – Bất động sản Dat Xanh Services (DXS – FERI) nhận định, thị trường bất động sản 2025 sẽ tiếp tục phát triển tích cực với những cơ hội mới. Chính vì vậy, bên cạnh việc xây dựng kế hoạch tài chính hiệu quả, Dat Xanh Services đã chuẩn bị sẵn sàng mọi nguồn lực trong năm 2025 trong hành trình phát triển bền vững. Trong đó:

- Dat Xanh Services tiếp tục đặt mục tiêu cao hơn trong việc nâng cao chất lượng dịch vụ, trải nghiệm khách hàng và đối tác, khẳng định vị thế là nhà phát triển dự án và phân phối bất động sản toàn diện hàng đầu Việt Nam.
- Song song với mục tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận, Dat Xanh Services chủ trương chiếm lĩnh và tăng thị phần tại các thị trường trọng điểm, từng bước nâng cao giá trị thương hiệu công ty mẹ Dat Xanh Services và hệ thống công ty thành viên.
- Ưu tiên chiến lược phát triển bền vững, thông qua tập trung vào các sản phẩm và thị trường có nhu cầu ở thực, đồng thời đẩy mạnh việc hợp tác với các chủ đầu tư lớn trên thị trường để gia tăng độ phủ về thị trường và sản phẩm.

Với sự chuyển biến tích cực của thị trường BĐS, nội lực vững vàng của toàn hệ thống và tâm huyết của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Điều hành cùng toàn thể CBNV, Dat Xanh Services tự tin sẽ **“Vươn mình bứt tốc, đạt đỉnh vinh quang”** trong năm 2025. Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin cảm ơn Quý cổ đông, Quý khách hàng cùng Quý đối tác đã tin nhiệm và đồng hành cùng sự phát triển của công ty trong suốt thời gian vừa qua. Kính chúc quý vị một năm tràn đầy sức khỏe, thành

DXS hướng tới việc định hình tương lai ngành dịch vụ bất động sản Việt Nam thông qua chiến lược dài hạn và những giá trị nền tảng



TẦM NHÌN

Trở thành nhà phát triển dự án số 1 Việt Nam và khu vực



SỨ MỆNH

Cung cấp giải pháp phát triển dự án toàn diện cho chủ đầu tư, chủ đất



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

**Khát vọng
Chính trực
Chuyên nghiệp
Nhân văn**

HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ HỆ THỐNG DXS

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) sở hữu **hệ sinh thái dịch vụ bất động sản toàn diện và đa dạng**.

Với kinh nghiệm phân phối hàng loạt dự án trên toàn quốc và đội ngũ hơn 30.000 nhân sự và cộng tác viên, DXS đã khẳng định vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản, mang đến giá trị vượt trội cho khách hàng, chủ đầu tư và cổ đông.

● SỨC MẠNH TỪ KINH NGHIỆM VÀ QUAN HỆ ĐỐI TÁC

DXS đã hợp tác thành công với các chủ đầu tư hàng đầu tại Việt Nam, tham gia vào quy trình phát triển dự án toàn diện – từ tư vấn pháp lý, thiết kế, chiến lược marketing, định giá, đến tổ chức bán hàng. Hệ thống dữ liệu khách hàng lớn và đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp, phủ khắp các tỉnh thành, giúp DXS không chỉ giữ vững vị trí số 1 trong môi giới sơ cấp mà còn mở rộng mạnh mẽ sang môi giới thứ cấp.

Môi giới sơ cấp: DXS đặt mục tiêu duy trì thị phần dẫn đầu bằng cách cung cấp dịch vụ chất lượng cao cho các đối tác lâu năm, đồng thời mở rộng hợp tác với các chủ đầu tư và khách hàng mới tại các thành phố trọng điểm (TP.HCM, Hà Nội, Đà Nẵng, Cần Thơ) và các thị trường trải dài từ Bắc vào Nam. Là đơn vị tiên phong trong dịch vụ môi giới sơ cấp toàn diện, DXS cung cấp các giải pháp trọn gói bao gồm tư vấn pháp lý, thiết kế, marketing, định giá và bán hàng.

Đặc biệt, DXS đã triển khai mô hình **Nhà Phát triển Dự án** trên toàn hệ thống, nâng tầm dịch vụ môi giới sơ cấp lên một chuẩn mực mới. Mô hình này cho phép DXS tham gia sâu vào quá trình phát triển dự án ngay từ giai đoạn đầu, phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư để xây dựng sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu thị trường. Đội ngũ chuyên gia của DXS đảm nhiệm từ nghiên cứu thị trường, lập kế hoạch phát triển dự án, đến triển khai chiến lược bán hàng, qua đó tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh và gia tăng giá trị cho các dự án hợp tác.

GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN DỰ ÁN TOÀN DIỆN

Sở hữu hệ sinh thái BĐS khép kín, Dat Xanh Services có lợi thế kiểm soát toàn diện các khâu phát triển dự án, từ nghiên cứu thị trường và sản phẩm, thiết kế, pháp lý, thi công đến kinh doanh và vận hành sau bàn giao.



CÁC DẤU MỐC PHÁT TRIỂN

Hành trình phát triển của DXS là câu chuyện về sự lớn mạnh không ngừng, từ một công ty nhỏ với mức vốn chỉ vồn vện 54 tỷ đồng năm 2011 trở thành một hệ sinh thái dịch vụ bất động sản toàn diện, khẳng định vị thế dẫn đầu nhờ chiến lược mở rộng thị trường, tăng trưởng tài chính và chuyển đổi số với vốn điều lệ lên đến 5.791 tỷ đồng vào năm 2024.

- Ra mắt nền tảng công nghệ phân phối Bất động sản Real Agent
- M&A Linkgroup

2020

- 15/07 Dat Xanh Services niêm yết trên sàn chứng khoán HNX (Mã: DXS)
- Ngày 06/09 giao dịch trên sàn HOSE

2021

Thành lập Dat Xanh Commercial

2023

Duy trì vị thế Nhà Tư vấn Phát triển dự án và phân phối bất động sản số 1 Việt Nam

2024

- Tái cấu trúc mô hình kinh doanh dịch vụ
- Thành lập DXMD Việt Nam

2019

Thành lập Đất Xanh Miền Tây

2018

Thành lập Địa ốc Nam Trung bộ

2016

Thành lập Dat Xanh Group (Công ty mẹ Của Dat Xanh Services)

2003

Thành lập Đất Xanh Miền Nam

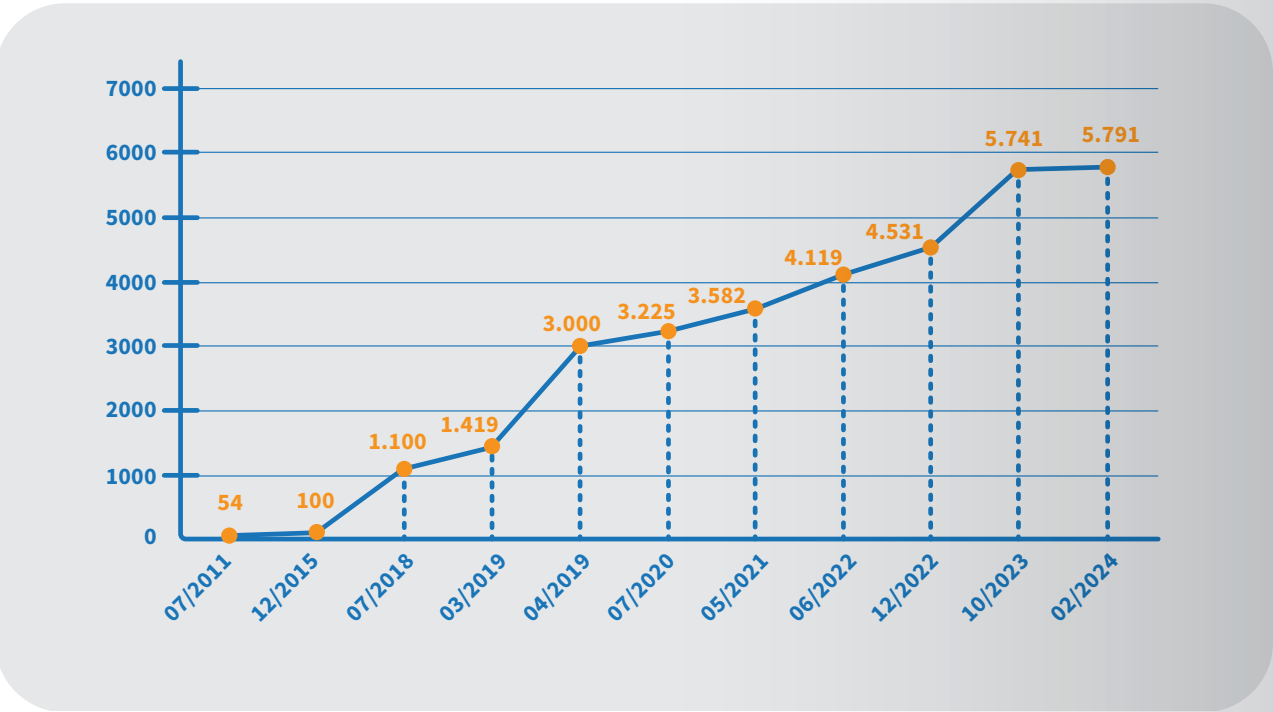
2009

Thành lập Đất Xanh Miền Bắc

2010

Tính đến nay, Dat Xanh Services đã tăng vốn 10 lần với các hình thức khác nhau, nâng mức vốn hiện tại là 5.791.031.240.000 đồng sau khi hoàn thành việc phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn sở hữu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động vào tháng 2/2024.

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

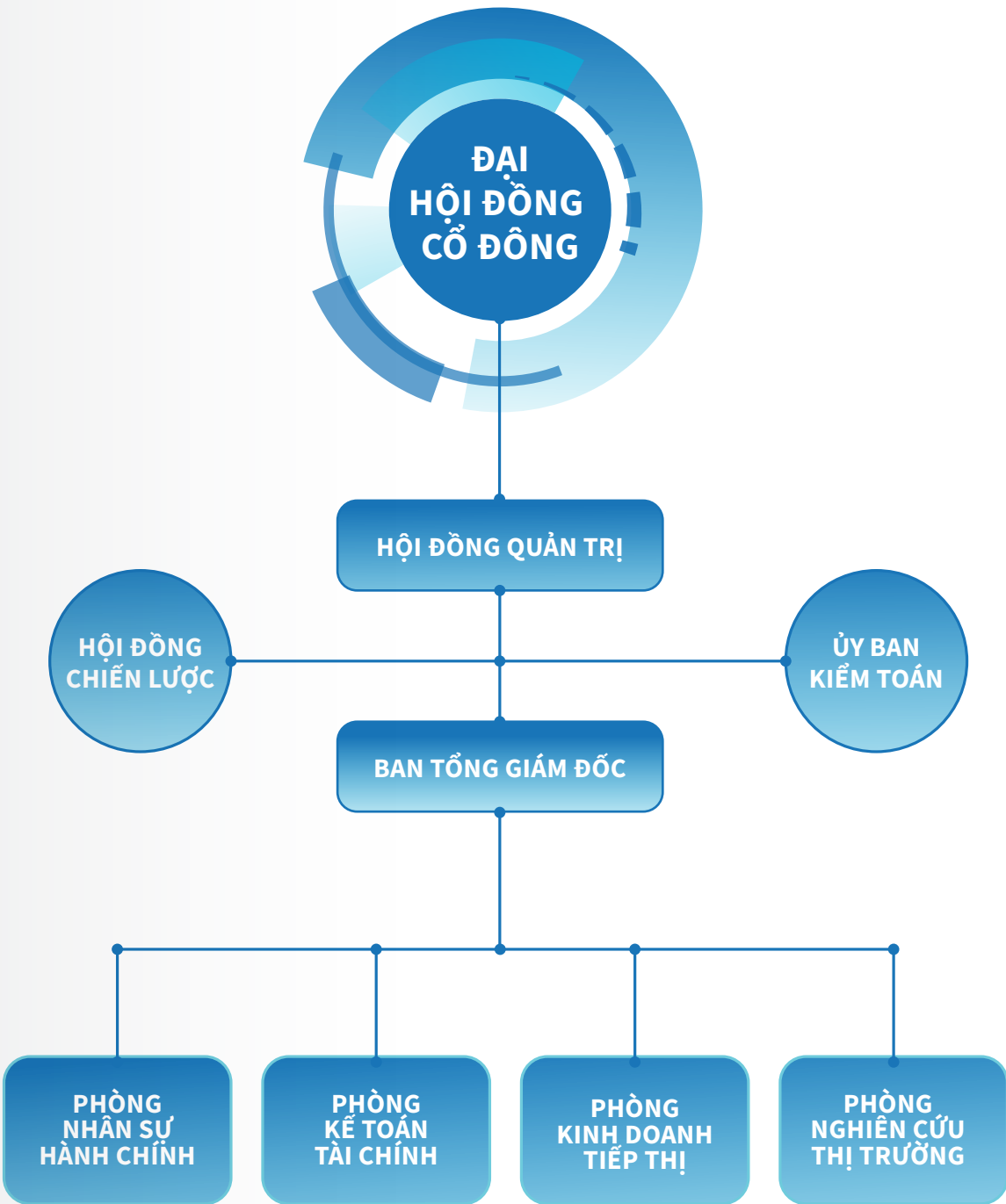


• (5/2021) Phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng (IPO) — Vốn điều lệ

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ VÀ BAN LÃNH ĐẠO

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định của pháp luật Việt Nam, đảm bảo tuân thủ Điều lệ Công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Cơ cấu tổ chức của công ty được xây dựng theo mô hình phân cấp rõ ràng, đảm bảo hiệu quả quản lý và vận hành. Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất, quyết định các vấn đề chiến lược. Hội đồng Quản trị giám sát hoạt động chung, với sự hỗ trợ của Ủy ban Kiểm toán. Ban Tổng Giám đốc (Ban Điều hành) chịu trách nhiệm điều hành trực tiếp, triển khai các kế hoạch kinh doanh thông qua các phòng ban chức năng như Nhân sự - Hành chính, Kế toán - Tài chính, Kinh doanh - Tiếp thị và Nghiên cứu - Thị trường. Mô hình này giúp công ty vận hành linh hoạt, tối ưu hóa hiệu suất và phát triển bền vững.



DXS tự hào sở hữu đội ngũ lãnh đạo cấp cao với bề dày kinh nghiệm, tầm nhìn chiến lược và sự tận tâm, là động lực thúc đẩy sự phát triển bền vững của công ty. Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Điều hành của DXS kết hợp hài hòa giữa tư duy đổi mới, chuyên môn sâu rộng và cam kết mang lại giá trị tối ưu cho cổ đông, khách hàng và cộng đồng. Dưới đây là giới thiệu chi tiết về những cá nhân xuất sắc đang dẫn dắt DXS trên hành trình củng cố vị thế số 1 trong lĩnh vực dịch



ÔNG NGUYỄN TRƯỜNG SƠN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG CHIẾN LƯỢC

- Ông Nguyễn Trường Sơn, với học vị Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh (MBA) từ Maastricht University, là một trong những nhân vật chủ chốt định hình tầm nhìn của DXS. Được bổ nhiệm làm Chủ tịch HĐQT từ ngày

28/10/2021, ông mang đến hơn 16 năm kinh nghiệm thực tiễn trong lĩnh vực phân tích, thẩm định và đầu tư bất động sản. Trong đó, 11 năm gắn bó với Tập đoàn Đất Xanh đã giúp ông đảm nhiệm nhiều vai trò quan trọng như Phó Tổng Giám đốc Đầu tư, Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh Tiếp thị và Tổng Giám đốc DXS. Với tư duy nhạy bén và khả năng lãnh đạo xuất sắc, ông Sơn đã đóng góp to lớn vào việc xây dựng chiến lược phát triển dịch vụ bất động sản Bắc-Trung-Nam, đồng thời tiên phong thúc đẩy mảng công nghệ bất động sản, đưa DXS trở thành đơn vị dẫn đầu trong chuyển đổi số ngành dịch vụ.



ÔNG TRẦN QUỐC THỊNH
PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM
TỔNG GIÁM ĐỐC

- Ông Trần Quốc Thịnh là chuyên gia với hơn 20 năm kinh nghiệm trong quản trị nguồn nhân lực và vận hành hệ thống tại các tập đoàn đa quốc gia như Indo Trans Logistics, Thai Airways, Qatar Airways, Keppel Logistics và Khu công nghiệp Long Hậu.
- Gia nhập Tập đoàn Đất Xanh từ năm 2014, ông hiện phụ trách khối vận hành và phát triển hệ thống, đồng thời giữ vai trò thành viên HĐQT tại DXMB, Regal Group và Cara Group. Với kinh nghiệm sâu rộng trong xây dựng các hệ thống lớn và chuyên nghiệp, ông Thịnh là nhân tố quan trọng trong việc tối ưu hóa hoạt động của DXS, đảm bảo sự vận hành trơn tru và hiệu quả trên toàn hệ sinh thái.



ÔNG HÀ ĐỨC HIẾU
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ

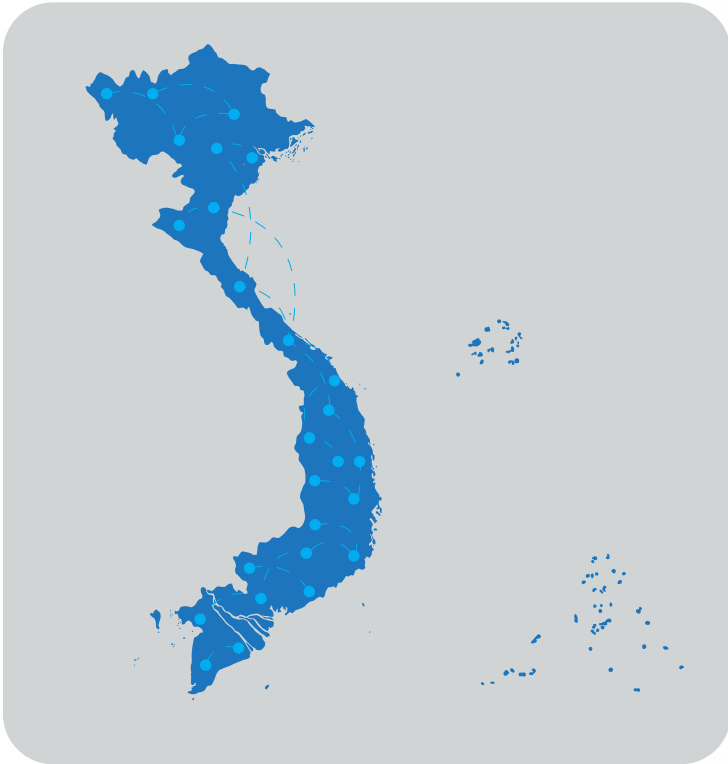
- Ông Hà Đức Hiếu, Thạc sĩ Tài chính Ngân hàng, là một trong những trụ cột gắn bó với Tập đoàn Đất Xanh từ những ngày đầu thành lập. Với gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán và đầu tư bất động sản, ông đã đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng như Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính cấp cao, Trưởng Ban Đầu tư – Tài chính và Phó Tổng Giám đốc Tài chính. Sự nhạy bén trong tư duy tài chính và kinh nghiệm thực tiễn đã giúp ông Hiếu đóng góp lớn vào việc nhận diện và nắm bắt các cơ hội đầu tư mới, từ đó hỗ trợ DXS đạt được những bước tiến nhanh chóng và hiệu quả trên thị trường.



ÔNG TRẦN THÀNH TÂN
THÀNH VIÊN
HĐQT ĐỘC LẬP

- Ông Trần Thành Tân là Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ

HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI CÔNG TY CON – SỨC MẠNH ĐỒNG HÀNH CÙNG DXS



Hệ thống mạng lưới công ty con của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) là bộ phận vững chắc cho chiến lược phát triển toàn diện, với 13 công ty con trực tiếp và 38 công ty con gián tiếp trải dài từ Bắc vào Nam. Đây là lực lượng chiến lược giúp DXS mở rộng tầm ảnh hưởng, đa dạng hóa dịch vụ và củng cố vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản tại Việt Nam. Trong năm 2024, mạng lưới này không chỉ phủ sóng hơn 50 tỉnh thành mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản toàn diện của DXS.

TỔNG QUAN VỀ HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI CÔNG TY CON

DXS sở hữu một hệ sinh thái phong phú với 51 công ty con. Các công ty này hoạt động trong nhiều lĩnh vực cốt lõi như kinh doanh và môi giới bất động sản, tài chính, công nghệ, quản lý tài sản, và một số ngành phụ trợ như nông nghiệp, truyền thông, khách sạn. Tỷ lệ sở hữu của DXS dao động từ 50,99% đến 100%, thể hiện sự kiểm soát chặt chẽ và chiến lược trong việc phát triển mạng lưới.



Phân bố địa lý:

Từ Hà Nội, Quảng Ninh, Thanh Hóa ở miền Bắc, đến Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi ở miền Trung, và TP.HCM, Cần Thơ, Tiền Giang ở miền Nam, mạng lưới DXS đảm bảo sự hiện diện mạnh mẽ trên toàn quốc.



Đa dạng lĩnh vực:

Ngoài môi giới bất động sản chiếm phần lớn, DXS còn mở rộng sang công nghệ (Ihouzz, Tiptek), dịch vụ tài chính (Tulip), quản lý đô thị (Smart City, Đất Xanh Commercial), nông nghiệp (S-O Farm), khách sạn (Regal Hotel & Resort) và truyền thông (S-Media).

HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI THEO LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

● Kinh doanh và Môi giới Bất động sản (39 công ty)

Số lượng:	10 trực tiếp, 29 gián tiếp.
Tỷ lệ sở hữu trung bình:	61,5% (trực tiếp), 51-100% (gián tiếp).
Địa bàn kinh doanh:	Phủ sóng hơn 50 tỉnh thành, từ các đô thị lớn như Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng đến các khu vực mới nổi như Quảng Ngãi, Đắk Lắk, Bình Thuận.
Điểm nhấn:	Các công ty như Đất Xanh Miền Bắc, Regal Group, và Linkgroup dẫn đầu trong phân phối dự án sơ cấp và thứ cấp, đóng góp lớn vào tổng sản phẩm phân phối trong năm.

● Dịch vụ Tài chính Bất động sản (1 công ty)

Số lượng:	1 trực tiếp.
Tỷ lệ sở hữu trung bình:	60%.
Địa bàn kinh doanh:	TP.HCM.
Điểm nhấn:	Công ty Tulip cung cấp giải pháp tài chính linh hoạt.

● Quản lý

DANH SÁCH CÔNG TY CON CỦA DXS

Stt	Công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	63,5
2	Công ty Cổ phần Regal Group (Trước đây là CTCP Đất Xanh Miền Trung)	Công ty Cổ phần Regal Group (Trước đây là CTCP Đất Xanh Miền Trung)	Kinh doanh và môi giới BĐS	55
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
4	Công ty Cổ phần Bất Động Sản GPT (Trước đây là CTCP Đất Xanh Premium)	Công ty Cổ phần Bất Động Sản GPT (Trước đây là CTCP Đất Xanh Premium)	Kinh doanh và môi giới BĐS	59
5	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	80,47
6	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
7	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	71
8	Công ty Cổ phần Tiptek	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	64,9
9	Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Lầu 6, tòa nhà Lê Huỳnh, 23, Đ. số 3, P. Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Phát triển công nghệ	50,99
10	Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	Tầng 6, Tòa nhà Cinotec, 282 Lê Quang Định, Phường 11, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Phát triển công nghệ	53
11	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Dịch vụ tài chính	60
12	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Số 10A, Đường Ấp Bắc, Khu phố 1, Phường 10, Thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
13	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Tầng 10, tòa CIC TOWER, ngõ 219 phố Trung Kính, Phường Yên Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
14	Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	Số 27, Đường Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	87
15	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Tầng 18, tòa nhà Dầu Khí, số 07, đường Quang Trung, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam		

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 11950710/67735395-HN

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập Ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

B03-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND				
Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		341.332.292.978	(79.537.131.339)
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13, 14,18	48.678.342.718	51.854.690.383
03	Các khoản dự phòng		49.383.397.931	24.478.436.575
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		9.742.607.900	60.319.297.898
06	Chi phí lãi vay	29	97.857.939.660	126.397.721.563
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		546.994.581.187	183.513.015.080
09	Giảm các khoản phải thu		691.861.676.820	555.753.957.785
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(271.397.004.222)	65.918.745.168
11	Giảm các khoản phải trả		(515.366.966.460)	(784.149.158.790)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(19.694.910.858)	4.195.818.608

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TT)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền	311.651.821.693	312.541.499.544
Khách hàng khác trả tiền trước	77.577.410.235	48.886.397.436
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	9.138.982.094	2.201.191.712
TỔNG CỘNG	398.368.214.022	363.629.088.692

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND				
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	125.855.823.782	84.575.602.133	(108.456.973.855)	-	101.974.452.060
Thuế giá trị gia tăng	83.223.591.263	188.348.149.054	(218.120.304.795)	(4.547.677.362)	48.903.758.160
Thuế thu nhập cá nhân	12.000.299.007	57.964.222.376	(58.026.122.786)	(2.124.981.327)	9.813.417.2

