



DATXANH SERVICES
NHÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

CHUYỂN ĐỔI NHANH BỨT PHÁ MẠNH



Báo cáo
thường niên
2025





Mục lục

4 THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

6 GIỚI THIỆU VỀ DAT XANH SERVICES

- 8 Tổng quan về DXS
- 10 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
- 26 Hệ thống mạng lưới công ty con - Sức mạnh đồng hành cùng DXS
- 32 Chiến lược phát triển giai đoạn 2026 - 2030

34 DAT XANH SERVICES NĂM 2025

- 36 Các con số biết nói
- 38 Các sự kiện nổi bật
- 42 Giải thưởng - Danh hiệu nổi bật

46 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 48 Mục tiêu phát triển bền vững
- 49 Mô hình phát triển bền vững
- 50 Nguyên tắc phát triển bền vững
- 51 Trọng tâm phát triển bền vững

56 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 58 Tình hình kinh tế vĩ mô và ngành bất động sản trong năm 2025 - Dự báo 2026
- 64 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025
- 70 Các dự án tiêu biểu năm 2025

80 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 82 Mô hình Quản trị Công ty
- 86 Báo cáo của HĐQT
- 91 Báo cáo của Ủy ban kiểm toán
- 93 Quản trị rủi ro
- 97 Thông tin về cổ phiếu và quan hệ cổ đông

100 BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2025

THÔNGIỆP 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 đến Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác đã luôn tin tưởng, đồng hành và góp phần vào hành trình phát triển của DXS trong suốt thời gian qua.

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển mình quan trọng của Dat Xanh Services. Trong bối cảnh thị trường bất động sản biến động và bước vào giai đoạn tái cấu trúc theo hướng minh bạch, chuẩn hóa và bền vững hơn, DXS đã chủ động chuyển đổi chiến lược để thích ứng và chuẩn bị cho chu kỳ phát triển tiếp theo. Chủ đề Báo cáo thường niên năm nay - "Chuyển đổi nhanh - Bứt phá mạnh" - thể hiện rõ tinh thần đổi mới và quyết tâm nâng tầm doanh nghiệp của toàn hệ thống.

Trong năm qua, Dat Xanh Services từng bước chuyển đổi mô hình kinh doanh sang Nhà phát triển dự án, qua đó nâng cao vai trò của Công ty trong chuỗi giá trị bất động sản. Song song với đó, DXS triển khai tái cấu trúc toàn diện hệ thống hơn 50 công ty thành viên, chuẩn hóa mô hình quản trị, tối ưu nguồn lực và xây dựng nền tảng cho hệ sinh thái dịch vụ bất động sản đồng bộ, chuyên nghiệp.

Dù thị trường còn nhiều thách thức, DXS vẫn duy trì vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực môi giới sơ cấp, tiếp tục mở rộng mạng lưới

phân phối trên toàn quốc và tăng cường hợp tác với nhiều chủ đầu tư uy tín. Những kết quả đạt được trong năm qua không chỉ khẳng định năng lực của toàn hệ thống, mà còn tạo nền tảng vững chắc để DXS bước vào giai đoạn phát triển mới với tâm thế chủ động và tự tin hơn.

Theo dự báo của Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS- FERI), thị trường bất động sản Việt Nam năm 2026 sẽ bước vào giai đoạn "chuyển nhịp" - phục hồi có chọn lọc, tích lũy nguồn lực và chuẩn bị cho chu kỳ tăng trưởng mới theo hướng minh bạch và ổn định hơn.

Trong chu kỳ mới, cùng với sự hoàn thiện của khung pháp lý và thể chế thị trường, các chuẩn mực vận hành đang thay đổi rõ rệt. Tuân thủ pháp luật, minh bạch thông tin, ứng dụng công nghệ và năng lực quản trị sẽ trở thành những yếu tố quyết định năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp. Các doanh nghiệp bất động sản vì vậy đứng trước lựa chọn mang tính bước ngoặt: hoặc chuyển đổi để thích nghi với chuẩn mực mới của thị trường, hoặc bị bỏ lại phía sau.

DXS đã lựa chọn chuyển đổi từ sớm. Với hệ thống phân phối rộng khắp trên toàn quốc, năng lực bán hàng đã được khẳng định qua nhiều chu kỳ thị trường, nền tảng dữ liệu khách hàng quy mô lớn cùng hệ sinh thái dịch vụ ngày càng hoàn thiện, DXS có nhiều lợi thế để tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị phát triển dự án.

Công nghệ là nền tảng trong chiến lược phát triển của DXS. Việc ứng dụng dữ liệu lớn, trí tuệ nhân tạo và các nền tảng số đang giúp Công ty nâng cao hiệu quả quản trị, hiểu sâu thị trường và gia tăng năng lực cạnh tranh.

Bước sang giai đoạn 2026 - 2031, DXS tập trung triển khai các định hướng chiến lược trọng tâm:

Thứ nhất, đẩy mạnh mô hình Nhà phát triển dự án, tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư và chủ đất để tham gia sâu hơn vào quá trình phát triển dự án, từ nghiên cứu thị trường, phát triển sản phẩm đến phân phối.

Thứ hai, từng bước chuyển đổi một số công ty thành viên sang lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án, qua đó hình thành năng lực phát triển dự án chuyên sâu trong toàn hệ thống.

Thứ ba, tiếp tục tái cấu trúc hệ thống môi giới, nâng

cao tính linh hoạt của mạng lưới phân phối, mở rộng thị phần tại các thị trường trọng điểm và phát triển mạnh mẽ môi giới thứ cấp.

Thứ tư, hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản toàn diện, bao gồm môi giới sơ cấp, môi giới thứ cấp, công nghệ bất động sản, dịch vụ tài chính và quản lý tài sản, nhằm hình thành chuỗi giá trị khép kín, gia tăng hiệu quả phục vụ khách hàng, đối tác và thị trường. Hệ sinh thái được định hướng theo mô hình đa dịch vụ, bao phủ toàn bộ các mắt xích trong chuỗi giá trị bất động sản, qua đó nâng cao khả năng đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường.

Với nền tảng đã được xây dựng cùng quyết tâm chuyển đổi mạnh mẽ, DXS sẵn sàng bước vào giai đoạn "bứt phá mạnh" trong chu kỳ tăng trưởng tiếp theo.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi trân trọng cảm ơn Ban Tổng Giám đốc, toàn thể CBNV, Quý khách hàng, Quý đối tác, Quý cổ đông và các bên liên quan đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng DXS. Sự ủng hộ của Quý vị là nền tảng để chúng tôi tiếp tục thực hiện những bước chuyển mình mạnh mẽ và hướng tới một giai đoạn phát triển bền vững hơn.

Chúng tôi tin tưởng rằng chặng đường phía trước sẽ mở ra nhiều cơ hội mới. DXS sẽ tiếp tục đồng hành cùng Quý vị để kiến tạo những giá trị bền vững cho thị trường bất động sản Việt Nam.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thịnh vượng.

Trân trọng!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Trường Sơn

“ Với nền tảng đã được xây dựng cùng quyết tâm chuyển đổi mạnh mẽ, DXS sẵn sàng bước vào giai đoạn “bứt phá mạnh” trong chu kỳ tăng trưởng tiếp theo. ”

GIỚI THIỆU VỀ DAT XANH SERVICES



Chuyển mình
cùng đội ngũ

TỔNG QUAN VỀ DAT XANH SERVICES

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Dat Xanh Services, DXS) - thành viên Dat Xanh Group - là đơn vị nắm giữ mảng dịch vụ Bất động sản của Tập đoàn Đất Xanh, quản trị xuyên suốt hoạt động kinh doanh bất động sản (BDS) của hệ thống các công ty thành viên trên toàn quốc. Được thành lập năm 2011, DXS đã không ngừng mở rộng quy mô và nâng cao chất lượng, khẳng định vị thế dẫn đầu trong ngành.

DXS tiên phong cung cấp giải pháp phát triển dự án toàn diện cho chủ đầu tư - chủ đất và cam kết mang lại trải nghiệm dịch vụ vượt mong đợi đến tất cả Quý Đối tác và Quý Khách hàng, bảo chứng cho thành công của nhiều dự án.

Dat Xanh Services đã và đang là đối tác phát triển dự án, tư vấn chiến lược, đồng thời là tổng thầu phân phối và môi giới thành công hàng loạt dự án lớn nhỏ cho hơn 250 chủ đầu tư trên toàn quốc.

Với tiềm lực mạnh, hệ sinh thái khép kín, hệ thống công ty thành viên trên toàn quốc, đội ngũ chuyên gia, đối tác hàng đầu, đội ngũ kinh doanh giỏi nghề, nhiệt huyết, chuyên môn, kinh nghiệm và năng lực phát triển dự án, triển khai chiến dịch, chiến lược bán hàng hợp lý, ứng dụng công nghệ bán hàng hiện đại tiên tiến, Dat Xanh Services đang khẳng định vị thế "Nhà phát triển dự án số 1 Việt Nam".

THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh
Mã số doanh nghiệp: 3602545493
Vốn điều lệ: 5.791.031.240.000 đồng
Trụ sở chính: 2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh
Website: www.datxanhservices.vn
Điện thoại: (+84) 28 6252 5252 | Fax: 02518 826 152
Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY Việt Nam)

Ngành Nghề Kinh Doanh

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và quyền sử dụng đất.
Quản lý bất động sản chuyên nghiệp.

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Chỉ tiêu	Giá trị
Mã cổ phiếu	DXS
Sàn giao dịch	HOSE
Ngày niêm yết	15/07/2021
Số lượng cổ phiếu niêm yết	579.103.124 cổ phiếu
Vốn hóa thị trường	5.252 tỷ đồng (31/12/2025)
Giá đóng cửa	9.070 đồng (31/12/2025)
Giá cao nhất 52 tuần	13.850 (30/09/2025)
Giá thấp nhất 52 tuần	5.320 đồng (09/04/2025)
KLGD trung bình (1 năm)	3.172.565 cổ phiếu/ngày



TẦM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ GIÁ TRỊ CỐT LÕI



Sứ Mệnh

Cung cấp giải pháp phát triển dự án toàn diện cho Chủ đầu tư - Chủ đất.



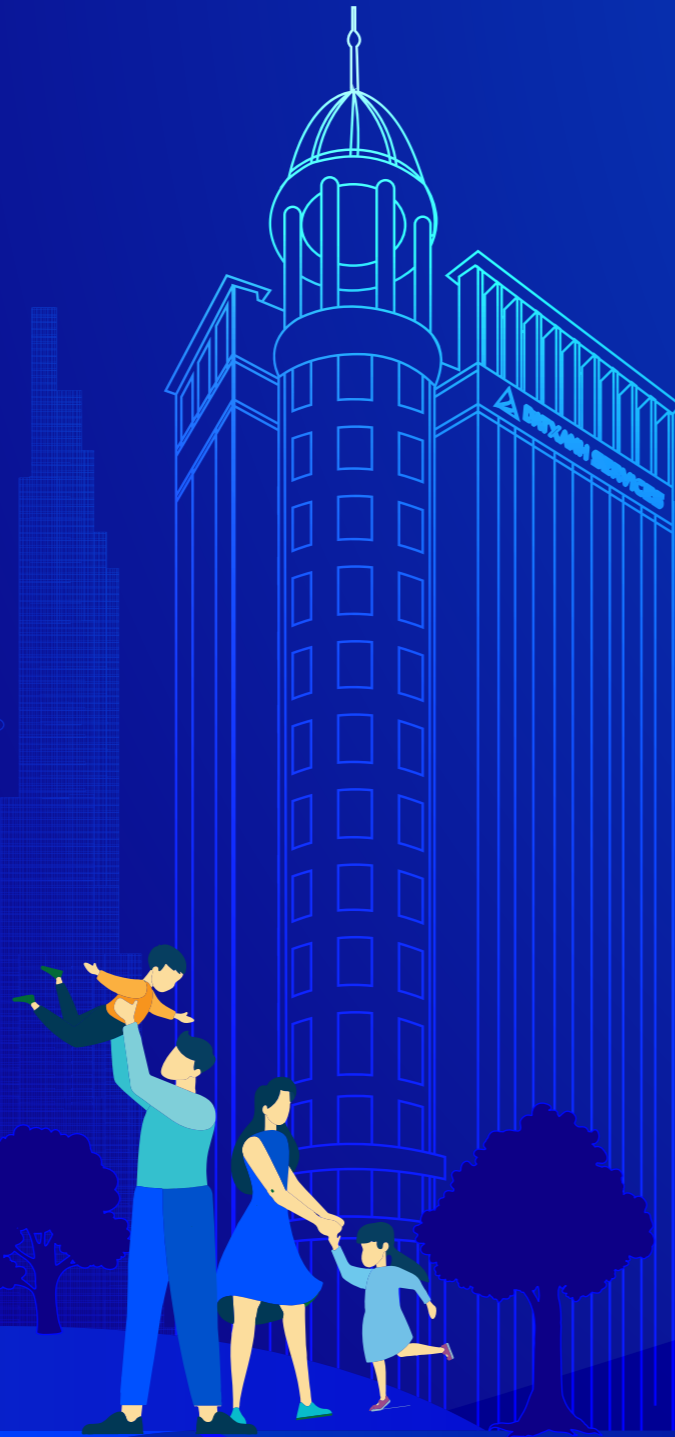
Tầm Nhìn

Nhà Phát triển dự án số 1 Việt Nam và khu vực.



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 khép kín, Dat Xanh Services có lợi thế kiểm soát toàn diện các khâu phát triển dự án, từ pháp lý, thiết kế, thi công đến kinh doanh và vận hành sau bán.

VAI TRÒ CÔNG NGHỆ TRONG HỆ SINH THÁI

DXS đầu tư mạnh mẽ vào công nghệ, xây dựng hệ sinh thái công nghệ bất động sản kết nối các mảng kinh doanh. Quy trình bán hàng được số hóa để tối ưu hóa tư vấn, tổ chức bán hàng và dịch vụ sau bán hàng. Nền tảng công nghệ hỗ trợ giao dịch mua bán, cho thuê, vay vốn, đồng thời cung cấp công cụ học tập và trao đổi thông tin cho đội ngũ nhân viên. Các dịch vụ phái sinh như định giá trực tuyến, kiểm tra quy hoạch và quảng cáo tin đăng cũng được tích hợp, nâng cao trải nghiệm khách hàng.

THIẾT KẾ VÀ PHÁP LÝ DỰ ÁN

Thiết kế và pháp lý dự án là quá trình nghiên cứu, quy hoạch, triển khai thủ tục pháp lý và hoàn thiện hồ sơ, nhằm đảm bảo dự án được triển khai đúng quy định, tối ưu công năng và giá trị đầu tư.

- » Thiết kế ý tưởng
- » Thiết kế kiến trúc
- » Thiết kế thi công
- » Pháp lý đất đai
- » Pháp lý quy hoạch
- » Pháp lý dự án

TƯ VẤN THỊ TRƯỜNG VÀ SẢN PHẨM

Tư vấn thị trường và sản phẩm là quá trình nghiên cứu, phân tích và đánh giá nhằm đưa ra giải pháp phù hợp, giúp doanh nghiệp xây dựng chiến lược kinh doanh hiệu quả, tối ưu hóa sản phẩm và đáp ứng đúng nhu cầu khách hàng.

- » Nghiên cứu thị trường
- » Tư vấn kinh doanh
- » Lập dự án đầu tư
- » Đóng gói sản phẩm

CÔNG NGHỆ BÁN HÀNG

Công nghệ bán hàng là quá trình ứng dụng các nền tảng và giải pháp số trong quản lý, phân tích và triển khai hoạt động kinh doanh, nhằm tối ưu hiệu quả, gia tăng trải nghiệm khách hàng và nâng cao doanh thu.

- » Xây dựng kênh bán hàng
- » Nền tảng bán hàng online
- » Dịch vụ hỗ trợ bán hàng

QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH DỰ ÁN

Quản lý và vận hành dự án là quá trình tổ chức, lập kế hoạch, thực hiện, giám sát và hoàn thành một dự án nhằm đạt được các mục tiêu cụ thể trong thời gian và ngân sách đã định

- » Quản lý tài sản
- » Vận hành tòa nhà
- » Quản lý cho thuê



TƯ VẤN QUẢN LÝ DỰ ÁN

Tư vấn quản lý dự án là quá trình hỗ trợ lập kế hoạch, giám sát và điều phối các nguồn lực, nhằm đảm bảo dự án được triển khai đúng tiến độ, trong phạm vi ngân sách và đạt hiệu quả cao nhất.

- » Lập dự toán
- » Chuẩn bị thi công
- » Giao thầu/đấu thầu
- » Tư vấn giám sát
- » Quản lý dự án

TỔNG THẦU THI CÔNG

Tổng thầu thi công là quá trình quản lý, tổ chức và triển khai toàn bộ hoạt động xây dựng, từ lập kế hoạch, điều phối nguồn lực đến giám sát và hoàn thiện công trình, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng và ngân sách đề ra.

- » Thi công trọn gói
- » Chia khóa trao tay

GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH

Giải pháp tài chính là quá trình phân tích, xây dựng và triển khai các phương án hỗ trợ vốn, quản lý dòng tiền và tối ưu chi phí, nhằm giúp Doanh nghiệp và Nhà đầu tư đạt được mục tiêu hiệu quả và bền vững.

- » Tư vấn tài chính
- » Thu xếp tài chính
- » Cấu trúc tài chính
- » Huy động vốn

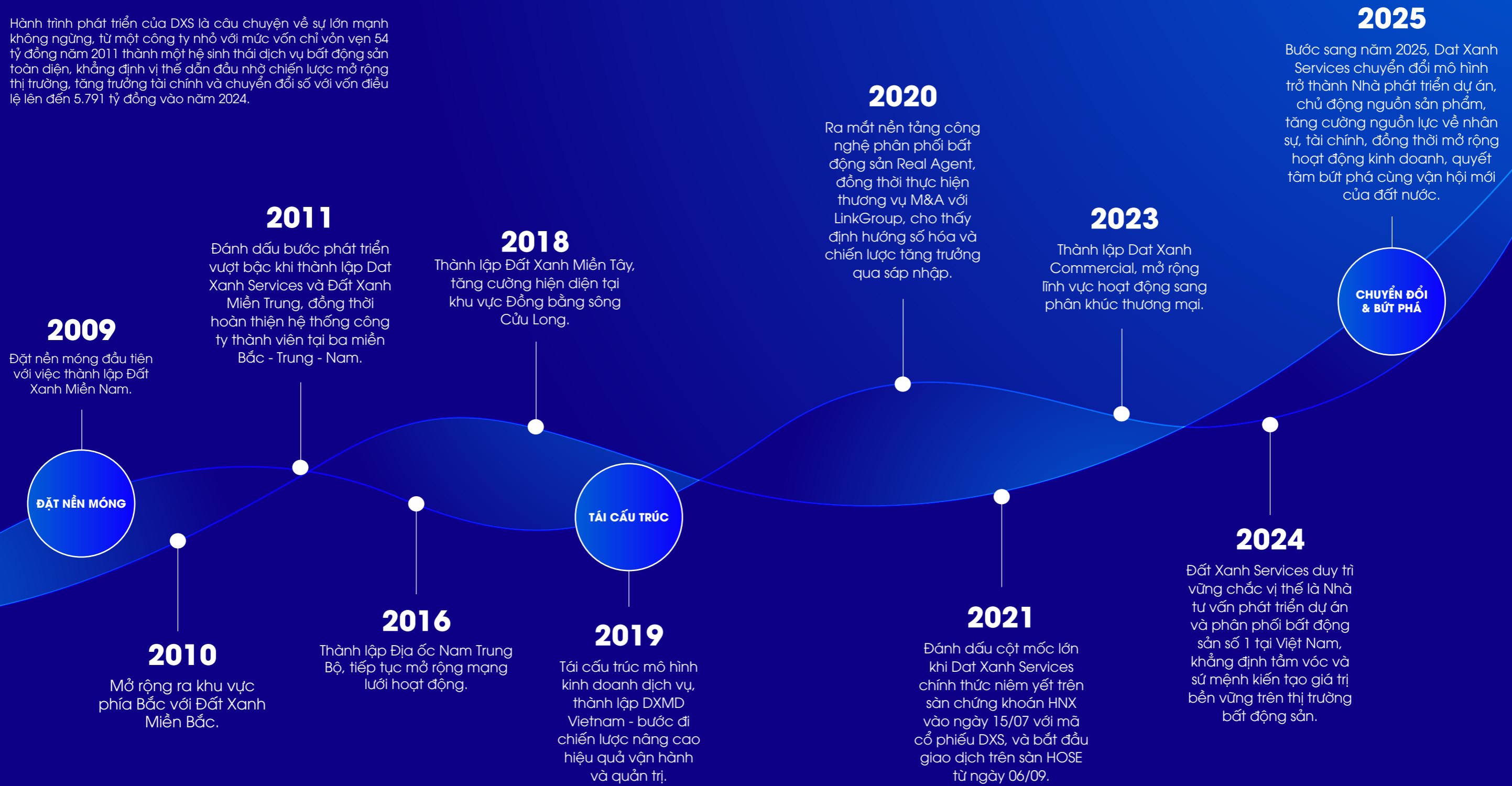
KINH DOANH TIẾP THỊ

Kinh doanh tiếp thị là quá trình nghiên cứu, xây dựng chiến lược và triển khai hoạt động quảng bá, nhằm nâng cao giá trị thương hiệu, mở rộng thị trường và tối đa hóa hiệu quả kinh doanh.

- » Triển khai tiếp thị
- » Triển khai kinh doanh

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 vốn vịn 54 tỷ đồng năm 2011 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.



2009

Đặt nền móng đầu tiên với việc thành lập Đất Xanh Miền Nam.

ĐẶT NỀN MÓNG

2011

Đánh dấu bước phát triển vượt bậc khi thành lập Dat Xanh Services và Đất Xanh Miền Trung, đồng thời hoàn thiện hệ thống công ty thành viên tại ba miền Bắc - Trung - Nam.

2018

Thành lập Đất Xanh Miền Tây, tăng cường hiện diện tại khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.

2016

Thành lập Địa ốc Nam Trung Bộ, tiếp tục mở rộng mạng lưới hoạt động.

TÁI CẤU TRÚC

2019

Tái cấu trúc mô hình kinh doanh dịch vụ, thành lập DXMD Vietnam - bước đi chiến lược nâng cao hiệu quả vận hành và quản trị.

2020

Ra mắt nền tảng công nghệ phân phối bất động sản Real Agent, đồng thời thực hiện thương vụ M&A với LinkGroup, cho thấy định hướng số hóa và chiến lược tăng trưởng qua sáp nhập.

2023

Thành lập Dat Xanh Commercial, mở rộng lĩnh vực hoạt động sang phân khúc thương mại.

2021

Đánh dấu cột mốc lớn khi Dat Xanh Services chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán HNX vào ngày 15/07 với mã cổ phiếu DXS, và bắt đầu giao dịch trên sàn HOSE từ ngày 06/09.

2024

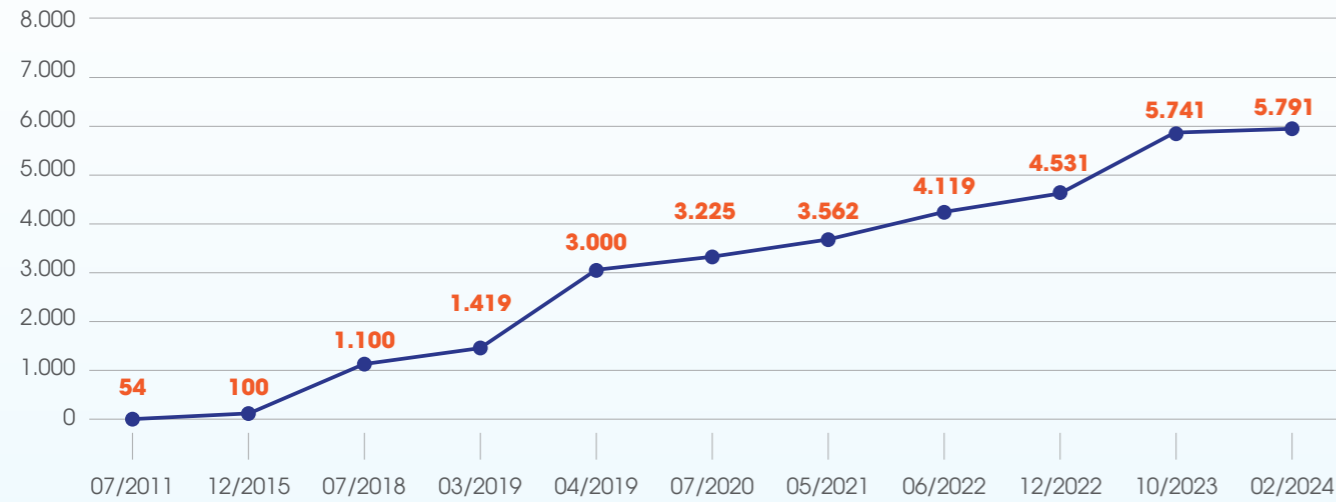
Đất Xanh Services duy trì vững chắc vị thế là Nhà tư vấn phát triển dự án và phân phối bất động sản số 1 tại Việt Nam, khẳng định tầm vóc và sứ mệnh kiến tạo giá trị bền vững trên thị trường bất động sản.

2025

Bước sang năm 2025, Dat Xanh Services chuyển đổi mô hình trở thành Nhà phát triển dự án, chủ động nguồn sản phẩm, tăng cường nguồn lực về nhân sự, tài chính, đồng thời mở rộng hoạt động kinh doanh, quyết tâm bứt phá cùng vận hội mới của đất nước.

CHUYỂN ĐỔI & BỨT PHÁ

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ



(5/2021) Phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng (IPO)

—●— Vốn điều lệ

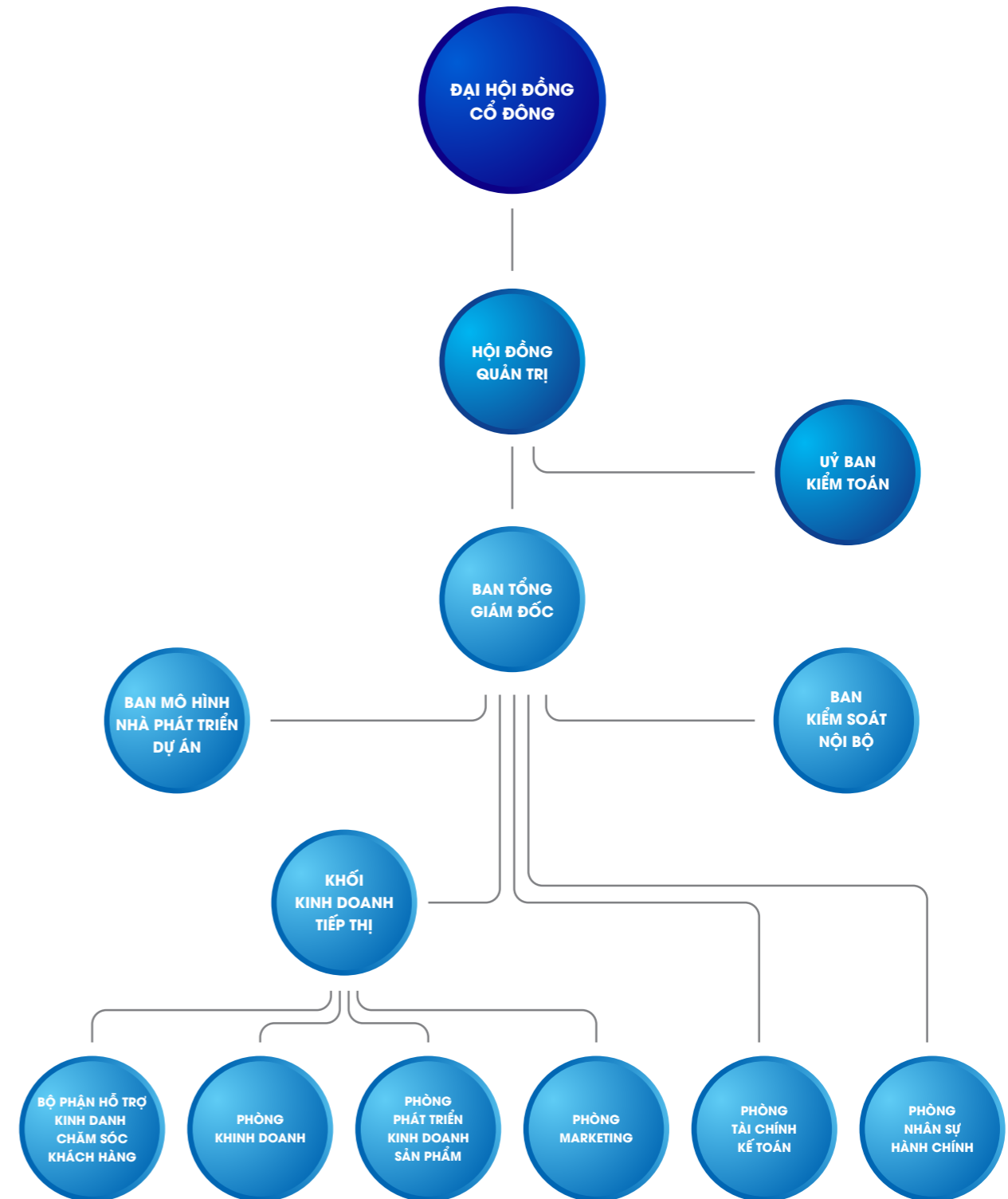
Tính đến nay, Dat Xanh Services đã tăng vốn 10 lần với các hình thức khác nhau, nâng mức vốn hiện tại là 5.791.031.240.000 đồng sau khi hoàn thành việc phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn sở hữu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động vào tháng 2/2024.

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 pháp luật liên quan của Việt Nam, đồng thời 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 quản trị phân cấp rõ ràng, bảo đảm tính minh bạch, hiệu quả trong quản lý và vận hành. Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định các vấn đề chiến lược và định hướng phát triển dài hạn của Công ty. Hội đồng Quản trị thực hiện vai trò quản trị, định hướng chiến lược và giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc (Ban Điều hành), với sự hỗ trợ của Ủy ban Kiểm toán trong công tác giám sát tài chính và quản trị rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc (Ban Điều hành) chịu trách nhiệm điều hành trực tiếp hoạt động kinh doanh của Công ty, tổ chức triển khai các chiến lược và kế hoạch đã được phê duyệt. Trong cơ cấu điều hành, Ban Kiểm soát nội bộ thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy trình và quản trị rủi ro; Ban Mô hình Nhà phát triển dự án đảm nhiệm việc nghiên cứu, xây dựng và triển khai mô hình phát triển dự án phù hợp với định hướng chiến lược của Công ty.



Các hoạt động kinh doanh được triển khai thông qua Khối Kinh doanh - Tiếp thị, bao gồm các đơn vị chức năng như Bộ phận Hỗ trợ Kinh doanh - Chăm sóc Khách hàng, Phòng Kinh doanh, Phòng Phát triển Kinh doanh/Sản phẩm và Phòng Marketing. Bên cạnh đó, các phòng chức năng Tài chính - Kế toán và Nhân sự - Hành chính trực thuộc Ban Tổng Giám đốc đóng vai trò hỗ trợ, bảo đảm nguồn lực tài chính, nhân sự và vận hành cho toàn hệ thống.

Mô hình tổ chức này giúp Đất Xanh Services nâng cao hiệu quả quản trị, tăng cường khả năng phối hợp giữa các đơn vị, đồng thời tạo nền tảng vững chắc để Công ty chủ động phát triển các dự án, mở rộng hoạt động kinh doanh và hướng đến tăng trưởng bền vững.



BAN LÃNH ĐẠO

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 Tổng Giám đốc 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 vụ bất động sản.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

“ HĐQT của DXS là tập hợp những nhà lãnh đạo tài năng, mang đến sự định hướng chiến lược sắc bén và quản trị minh bạch, đảm bảo công ty không chỉ phát triển mạnh mẽ mà còn duy trì được niềm tin từ các bên liên quan.

Trong năm 2025, HĐQT đã trải qua một số thay đổi để phù hợp với chiến lược dài hạn của công ty. Hiện tại, HĐQT gồm 5 thành viên, đảm bảo cơ cấu quản trị đầy đủ và hiệu quả.

”

Ông NGUYỄN TRƯỜNG SƠN

Chủ tịch HĐQT
kiêm 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 sở hữu hơn 17 năm kinh nghiệm thực tiễn trong lĩnh vực phân tích, thẩm định và đầu tư bất động sản.

Trong hành trình 12 năm gắn bó với Tập đoàn Đất Xanh, ông đã đảm nhiệm nhiều vị trí lãnh đạo chủ chốt như Phó Tổng Giám đốc Đầu tư, Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh - Tiếp thị và Tổng Giám đốc DXS.

Bằng tư duy chiến lược và kinh nghiệm quản trị, 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 HĐQT
kiêm Tổng Giám đốc

Ông Trần Quốc Thịnh là chuyên gia với hơn 21 năm kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh tiếp thị và vận hành hệ thống tại các tập đoàn đa quốc gia hàng đầu 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 kinh doanh 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 HĐQT

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 21 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 LÊ ĐẶNG QUỐC HÙNG

Thành viên HĐQT

Ông Lê Đặng Quốc Hùng có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng và quản trị nguồn vốn. Ông khởi đầu sự nghiệp tại Ngân hàng Phát triển Việt Nam trước khi gia nhập Tập đoàn Đất Xanh, nơi ông đảm nhiệm vị trí Giám đốc Nguồn vốn trong nhiều năm, đóng vai trò quan trọng trong việc quản lý dòng vốn và cấu trúc tài chính của Tập đoàn. Bên cạnh đó, ông Hùng còn tham gia quản trị tại nhiều doanh nghiệp trong hệ sinh thái Đất Xanh. Hiện nay, ông giữ chức Giám đốc Tài chính và Thư ký Hội đồng Quản trị Tập đoàn Đất Xanh, góp phần củng cố nền tảng tài chính và hỗ trợ DXS trong việc nâng cao năng lực tài chính, tận dụng các cơ hội đầu tư và thúc đẩy chiến lược phát triển bền vững.



Ông TRẦN THANH TÂN

Thành viên HĐQT độc lập

Ông Trần Thanh Tân là Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán của DXS từ tháng 5/2021. Với hơn 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và đầu tư, ông từng giữ vai trò lãnh đạo tại các tổ chức như Chứng khoán Shinhan và SSI, phụ trách ngân hàng đầu tư và tư vấn chiến lược.

Hiện ông là Giám đốc Điều hành tại một công ty quản lý gia sản tại Singapore, chuyên đầu tư vào các doanh nghiệp và quỹ toàn cầu. Ông Tân mang đến cho DXS góc nhìn độc lập, tư duy chiến lược và năng lực giám sát vượt trội, góp phần nâng cao minh bạch tài chính và củng cố hệ thống quản trị rủi ro của công ty.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy Ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT, có nhiệm vụ giám sát hệ thống báo cáo tài chính, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ đảm bảo các thông tin công bố là thông tin tài chính đáng tin cậy, minh bạch.

Hiện tại Ủy Ban Kiểm toán DXS có 02 thành viên, trong đó Ông Trần Thanh Tân - Thành viên HĐQT độc lập giữ vị trí Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và Ông Lê Đăng Quốc Hùng - Thành viên HĐQT giữ chức vụ Thành viên Ủy ban kiểm toán từ ngày 23/05/2025. Trước đó, ngày 28/03/2025 Ông Trần Quốc Thịnh từ nhiệm chức danh Thành viên Ủy ban kiểm toán nhằm đảm bảo tính độc lập của Ủy ban và chuẩn bị cho vai trò mới với trách nhiệm cao hơn trong việc thực hiện chiến lược phát triển của Công ty.

Các thành viên Ủy ban kiểm toán đều có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính.



Ông TRẦN THANH TÂN

Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

Ông Trần Thanh Tân là Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán của DXS từ tháng 5/2021. Với hơn 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và đầu tư, ông từng giữ vai trò lãnh đạo tại các tổ chức như Chứng khoán Shinhan và SSI, phụ trách ngân hàng đầu tư và tư vấn chiến lược.

Hiện ông là Giám đốc Điều hành tại một công ty quản lý gia sản tại Singapore, chuyên đầu tư vào các doanh nghiệp và quỹ toàn cầu. Ông Tân mang đến cho DXS góc nhìn độc lập, tư duy chiến lược và năng lực giám sát vượt trội, góp phần nâng cao minh bạch tài chính và củng cố hệ thống quản trị rủi ro của công ty.



Ông TRẦN QUỐC THỊNH

Thành viên Ủy ban kiểm toán

Ông Trần Quốc Thịnh là chuyên gia với hơn 21 năm kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh tiếp thị và vận hành hệ thống tại các tập đoàn đa quốc gia hàng đầu 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 kinh doanh việc tối ưu hóa hoạt động của DXS, đảm bảo sự vận hành trơn tru và hiệu quả trên toàn hệ sinh thái.



Ông LÊ ĐĂNG QUỐC HÙNG

Thành viên Ủy ban kiểm toán

Ông Lê Đăng Quốc Hùng có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng và quản trị nguồn vốn. Ông khởi đầu sự nghiệp tại Ngân hàng Phát triển Việt Nam trước khi gia nhập Tập đoàn Đất Xanh, nơi ông đảm nhiệm vị trí Giám đốc Nguồn vốn trong nhiều năm, đóng vai trò quan trọng trong việc quản lý dòng vốn và cấu trúc tài chính của Tập đoàn. Bên cạnh đó, ông Hùng còn tham gia quản trị tại nhiều doanh nghiệp trong hệ sinh thái Đất Xanh. Hiện nay, ông giữ chức Giám đốc Tài chính và Thư ký Hội đồng Quản trị Tập đoàn Đất Xanh, góp phần củng cố nền tảng tài chính và hỗ trợ DXS trong việc nâng cao năng lực tài chính, tận dụng các cơ hội đầu tư và thúc đẩy chiến lược phát triển bền vững.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC BAN ĐIỀU HÀNH



Ông TRẦN QUỐC THỊNH

Tổng Giám đốc

Ông Trần Quốc Thịnh là chuyên gia với hơn 21 năm kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh tiếp thị và vận hành hệ thống tại các tập đoàn đa quốc gia hàng đầu 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 kinh doanh việc tối ưu hóa hoạt động của DXS, đảm bảo sự vận hành trơn tru và hiệu quả trên toàn hệ sinh thái.



Bà TRỊNH THỊ KIM LIÊN

**Quyền Phó Tổng Giám đốc
Kinh doanh Tiếp thị**

Tốt nghiệp Kỹ sư Quản lý Thị trường Bất động sản tại Đại học Nông Lâm TP.HCM, bà Trịnh Thị Kim Liên mang đến hơn 16 năm kinh nghiệm trong ngành bất động sản, trong đó 10 năm gắn bó với Tập đoàn Đất Xanh.

Với sự nhiệt huyết và chuyên môn vững vàng, bà Liên đảm nhận vai trò điều hành trực tiếp đội ngũ kinh doanh, xây dựng và triển khai các chiến lược kinh doanh hiệu quả. Sự gắn bó lâu dài và năng lực lãnh đạo của bà đã góp phần quan trọng vào việc mở rộng thị phần và nâng cao hiệu suất kinh doanh của DXS.



Ông NGUYỄN HUỲNH QUANG TUÂN

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn, tốt nghiệp cử nhân Đại học Kinh tế và sở hữu chứng chỉ CPA Việt Nam, là chuyên gia với hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán và kiểm toán. Vai trò của ông tại DXS không chỉ dừng lại ở việc ghi nhận số liệu mà còn đảm bảo tính minh bạch, chính xác và tuân thủ pháp luật trong mọi báo cáo tài chính.

Với năng lực chuyên môn cao, ông Tuấn là nhân tố then chốt trong việc cung cấp thông tin tài chính kịp thời và đáng tin cậy, hỗ trợ các quyết định chiến lược của công ty.

Ban Tổng Giám Đốc của DXS là đội ngũ thực thi chiến lược, trực tiếp điều phối hoạt động kinh doanh và vận hành, biến tầm nhìn của HĐQT thành hiện thực. Những nhà lãnh đạo này sở hữu kinh nghiệm phong phú và sự tận tụy, là động lực thúc đẩy DXS đạt được những thành tựu vượt bậc.



Ông NGUYỄN HOÀNG ĐỨC

Giám đốc Tài chính

Ông Nguyễn Hoàng Đức hiện giữ vai trò Giám đốc Tài chính (CFO) của DXS, với bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính doanh nghiệp, quản trị và đầu tư bất động sản. Trong vai trò của mình, ông không chỉ phụ trách hoạch định và điều hành chiến lược tài chính, mà còn trực tiếp tham gia vào công tác quản trị, kiểm soát và tối ưu hiệu quả hoạt động tại nhiều doanh nghiệp trong hệ sinh thái Đất Xanh. Với tư duy tài chính chiến lược và kinh nghiệm thực tiễn sâu rộng, ông Đức đã góp phần củng cố nền tảng tài chính, nâng cao năng lực quản trị, đồng thời hỗ trợ DXS triển khai hiệu quả các định hướng phát triển dài hạn, hướng đến tăng trưởng bền vững và tối ưu giá trị doanh nghiệp.



Bà NGUYỄN THỊ KIM THOA

Giám đốc Phát triển Kinh doanh/ Sản phẩm

Bà Nguyễn Thị Kim Thoa tốt nghiệp Cử nhân Quan hệ Quốc tế và Quản trị Kinh doanh. Bà có 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kinh doanh - Tiếp thị đa ngành và Quản trị doanh nghiệp, trong đó có hơn 8 năm gắn bó với Tập đoàn Đất Xanh. Hiện Bà đảm nhiệm vai trò Giám đốc Phát triển Kinh doanh và Sản phẩm, phụ trách phát triển nguồn sản phẩm và mở rộng thị trường, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của Dat Xanh Services.



Bà NGUYỄN THỊ BÍCH HẠNH

Phó Giám đốc Nhân sự Hành chính

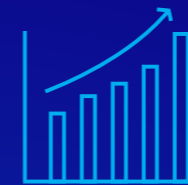
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh tốt nghiệp cử nhân Đại học Kinh tế - Luật TP.HCM, sở hữu chứng chỉ Quản trị Kinh doanh và chứng nhận Đại sứ thương hiệu Up Your Service. Với hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị nhân sự tại các công ty đa quốc gia và doanh nghiệp nội địa, trong đó gần 8 năm gắn bó cùng Dat Xanh Services.

Với năng lực chuyên môn vững vàng và tư duy quản trị hiện đại, bà Nguyễn Thị Bích Hạnh luôn hướng đến việc xây dựng chính sách và hệ thống nhân sự hiệu quả và bền vững, gắn liền với chiến lược kinh doanh dài hạn; Đóng vai trò then chốt trong việc kiến tạo môi trường làm việc tại Dat Xanh Services Thịnh vượng chung - Nơi mỗi cá nhân được phát huy năng lực tối đa, gắn kết giá trị và phát triển sự nghiệp cùng Tổ chức.

HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI CÔNG TY THÀNH VIÊN SỨC MẠNH ĐỒNG HÀNH CÙNG DXS



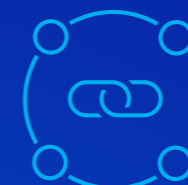
Tính đến ngày 31/12/2025, DXS sở hữu 56 công ty "công ty thành viên (15 công ty con trực tiếp và 41 công ty con gián tiếp), tăng thêm 5 công ty so với năm trước, hình thành một hệ sinh thái toàn diện cho mô hình Nhà phát triển dự án. Các công ty này đảm nhiệm nhiều vai trò khác nhau trong chuỗi giá trị bất động sản, từ nghiên cứu thị trường, thiết kế sản phẩm, thu xếp tài chính, phát triển dự án, triển khai bán hàng đến quản lý vận hành và ứng dụng công nghệ.



Với tỷ lệ sở hữu từ 51% đến 100%, DXS duy trì khả năng kiểm soát chiến lược đối với các đơn vị trong hệ sinh thái, đồng thời đảm bảo sự phối hợp hiệu quả giữa các mắt xích trong quá trình triển khai dự án. Cấu trúc này giúp DXS cung cấp giải pháp phát triển dự án toàn diện cho chủ đầu tư và chủ đất, từ giai đoạn ý tưởng đến khi sản phẩm được đưa ra thị trường.



Mạng lưới công ty con của DXS được phân bố rộng khắp cả nước, từ Hà Nội, Quảng Ninh, Thanh Hóa tại miền Bắc; Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi tại miền Trung; đến TP.HCM, Cần Thơ và các tỉnh khu vực Đồng bằng sông Cửu Long. Nhờ đó, DXS không chỉ xây dựng được hệ thống phân phối bất động sản quy mô lớn, mà còn từng bước mở rộng vai trò sang phát triển và vận hành dự án, nâng cao giá trị khai thác quỹ đất và tối ưu hiệu quả đầu tư cho các đối tác.



Bên cạnh hoạt động môi giới và phân phối bất động sản đóng vai trò nền tảng, hệ sinh thái của DXS còn bao gồm các công ty chuyên về công nghệ bất động sản, dịch vụ tài chính, phát triển dự án, truyền thông và dịch vụ hỗ trợ, tạo nên một nền tảng vận hành tích hợp. Mô hình này cho phép DXS cung cấp giải pháp phát triển dự án trọn gói, đồng thời củng cố vị thế của Công ty trong chiến lược trở thành Nhà phát triển dự án và dịch vụ bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

Danh sách công ty thành viên của DXS

STT	Tên công ty thành viên	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết 31/12/2025 (%)
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	T18, Center Building, Số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	63,5
2	Công ty Cổ phần Regal Group (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung)	Số 52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải, TP. Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	55
3	Công ty Cổ phần Cara Group (Trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây)	139, Trần Hưng Đạo, Phường Ninh Kiều, TP. Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
4	Công ty Cổ phần Bất Động Sản GPT (Trước đây là Công ty Cổ phần Đất Xanh Premium)	354D Nguyễn Xí, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	59
5	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	80,47
6	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	88/10, QL13, Khu Phố Đông Nhì, Phường Lái Thiêu, TPHCM, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
7	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Nha Trang, TP. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	71
8	Công ty Cổ phần Tiptek (Trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Quốc Tế)	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP.HCM, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	64,9
9	Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Tòa nhà SBI, Lô số 6B, Đường số 3 Công viên phần mềm Quang T, Phường Trung Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Phát triển công nghệ	50,99
10	Công ty Cổ phần Công Nghệ iHouzz	Văn phòng 02, Tầng 8, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP.HCM, 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 Thạnh Mỹ Tây, TP.HCM, Việt Nam	Dịch vụ tài chính	60

STT	Tên công ty thành viên	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết 31/12/2025 (%)
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 Hòa, TP. 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 Yên Hoà, TP. 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	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
16	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Tầng 4, tòa nhà Việt Á, số 158 Lê Thánh Tông, Phường Bạch Đằng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
17	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Số 18 Nguyễn Duy Hiệu, Đông Hưng, Thành phố Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
18	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	T18, Center Building, Số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
19	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương	Lô 23S3, Khu đô thị Chùa Hà Tiên, Phường Liên Bảo, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
20	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Tầng 2, Tòa nhà L7-L8, Tòa nhà Cao Nguyên 02, Đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
21	Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	T18, Center Building, Số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	83
22	Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	T18, Center Building, Số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Truyền thông quảng cáo	98
23	Công ty TNHH S-O Farm	Bản Sò Lườn, Xã Mường Sang, Huyện Mộc Châu, Tỉnh Sơn La, Việt Nam	Nông nghiệp	99

Danh sách công ty thành viên của DXS

STT	Tên công ty thành viên	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết 31/12/2025 (%)
24	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	T18, Center Building, Số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	98
25	Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	T18, Center Building, Số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Phát triển công nghệ	99
26	Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Và Đầu Tư Đất Xanh Miền Trung (Trước đây là Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam)	386 Điện Biên Phủ, Phường Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
27	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	41 Trần Đại Nghĩa, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
28	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Số 248 Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, TP. Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
29	Công ty TNHH MTV Smart City	Căn BT11-08, Khu đô thị Datquang Riverside, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn/Mrsn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	61
30	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	489 Quang Trung, Phường Nguyễn Nghiêm, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100
31	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	số 248, Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100
32	Công ty TNHH Regal Food	52-54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Bán lẻ thực phẩm	100
33	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây (Trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Chín Rồng)	139, Trần Hưng Đạo, Phường Ninh Kiều, TP Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	55
34	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Số 316 đường Lý Thái Tổ, Tổ 60, Khóm Đông 5, Phường Mỹ Xuyên, Thành phố Long Xuyên, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	65
35	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Số 201 - 203 Phú Lợi, Phường 2, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	66
36	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
37	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Tòa nhà HT Building, 132-134 Đường Nguyễn Gia Trí, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
38	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Tầng 4, Số 320 đường 2/9, Phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
39	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Thửa đất số 355, tờ bản đồ số 94, khu phố Bình Phước A, Phường Bình Chuẩn, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	97,61
40	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	100

STT	Tên công ty thành viên	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết 31/12/2025 (%)
41	Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm	Thôn Dân Trí, Xã Thuận Hòa, Huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Nông nghiệp	100
42	Công ty Cổ phần Propcom	Số 19/6C, đường Lương Định Của, Khu phố 7, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	99
43	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	A11, Khu nhà liên kết, đường Lê Duẩn, Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
44	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	296 Trần Nãi, Khu phố 2 - Phường An Khánh - Thành phố Thủ Đức, TP.HCM, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	55
45	Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Nam, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Nhà hàng, khách sạn	100
46	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	T18, Center Building, Số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
47	Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản DMH Group	Tầng 3, Khu TMDV và CC cao tầng, Ngõ 622 phố Minh Khai, P Vinh Tuy, Hai Bà Trưng, HN	Kinh doanh BĐS	51
48	Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	T18, Center Building, Số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Vệ sinh chung nhà cửa	51
49	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Đất Phát Hưng (Trước đây Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial)	2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP.HCM, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, QSĐĐ	70
50	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	T18, Center Building, Số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	51
51	Công ty TNHH MTV Cara Legend	139 Trần Hưng Đạo, Phường Ninh Kiều, TP Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
52	Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Số 78 đường số 7, Tây Sông Hậu, Khóm Mỹ Thọ, Phường Long Xuyên, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
53	Công ty Cổ Phần Bảo vệ Minh An	T18, Center Building, Số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ bảo vệ	51
54	Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Lan Anh	Nhà số LK2-19, Khu nhà ở Lan Anh, đường D2, Phường Bình Cơ, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100
55	Công ty TNHH Đầu Tư Lê Gia Newland	Tổ 9, Khu phố Đệ Đức 3, Phường Hoà Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	67
56	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Thăng Long	Biệt thự E24-N05C Khu đô thị Dịch Vọng, ngõ 6 phố Thành Thái, Phường Cầu Giấy, TP Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	51

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2026 - 2030

THỨ NHẤT, ĐẨY MẠNH TRIỂN KHAI MÔ HÌNH NHÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Sau khi hoàn tất quá trình chuyển đổi mô hình trong năm 2025, giai đoạn 2026 - 2030 sẽ là thời kỳ DXS tăng tốc triển khai các hoạt động phát triển dự án thông qua hợp tác với các chủ đầu tư và chủ đất trên toàn quốc.

DXS sẽ tham gia sâu hơn vào quá trình phát triển dự án thông qua 8 gói giải pháp, bao gồm:

- 01 - TƯ VẤN THỊ TRƯỜNG VÀ SẢN PHẨM**
- 02 - THIẾT KẾ VÀ PHÁP LÝ DỰ ÁN**
- 03 - TƯ VẤN QUẢN LÝ DỰ ÁN**
- 04 - TỔNG THẦU THI CÔNG**
- 05 - GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH**
- 06 - KINH DOANH TIẾP THỊ**
- 07 - QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH DỰ ÁN**
- 08 - CÔNG NGHỆ BÁN HÀNG**

Thông qua mô hình này, DXS không chỉ đóng vai trò phân phối sản phẩm mà còn trở thành đối tác phát triển chiến lược, góp phần tối ưu hóa giá trị quỹ đất và nâng cao hiệu quả đầu tư cho các dự án bất động sản.

THỨ HAI, TÁI CẤU TRÚC HỆ THỐNG CÔNG TY TRONG HỆ SINH THÁI

Để phục vụ chiến lược phát triển mới, DXS triển khai kế hoạch tái cấu trúc hệ thống công ty thành viên theo hướng chuyên môn hóa chức năng.

Theo đó, một số công ty con sẽ được chuyển đổi sang vai trò đầu tư và phát triển dự án, tham gia trực tiếp vào các hoạt động triển khai dự án trong hệ sinh thái.

Song song đó, hoạt động môi giới bất động sản sẽ được tổ chức lại theo mô hình công ty cháu, nhằm tách biệt chức năng phân phối với chức năng phát triển dự án, đồng thời nâng cao tính linh hoạt và khả năng mở rộng của hệ thống bán hàng.

Bên cạnh đó, DXS tiếp tục mở rộng hệ thống công ty phụ trách môi giới tại các địa phương, nhằm củng cố và gia tăng thị phần môi giới trên toàn quốc, đặc biệt tại các thị trường trọng điểm và các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao.

THỨ BA, MỞ RỘNG HỢP TÁC VỚI CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CHỦ ĐẤT

DXS đẩy mạnh hợp tác với các chủ đầu tư, chủ đất và các tổ chức tài chính, nhằm triển khai các dự án bất động sản theo mô hình hợp tác phát triển.

Trong giai đoạn 2026 - 2030, DXS triển khai chiến lược kinh doanh dựa trên hai trụ cột chính: phát triển mạnh mô hình Nhà phát triển dự án và mở rộng hệ sinh thái dịch vụ bất động sản.

Thông qua kinh nghiệm thị trường và hệ thống phân phối rộng khắp, DXS có khả năng hỗ trợ các đối tác:

- » Tối ưu hóa quy hoạch và mô hình sản phẩm,
- » Rút ngắn thời gian triển khai dự án,
- » Nâng cao hiệu quả bán hàng và khả năng hấp thụ thị trường.

Chiến lược này giúp DXS mở rộng nguồn dự án, đồng thời từng bước nâng cao vai trò trong chuỗi giá trị phát triển bất động sản.

THỨ TƯ, HOÀN THIỆN HỆ SINH THÁI DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

Bên cạnh hoạt động phát triển dự án, DXS tiếp tục đầu tư hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản bao gồm:

- » Môi giới sơ cấp,
- » Môi giới thứ cấp,
- » Công nghệ bất động sản,
- » Dịch vụ tài chính,
- » Quản lý tài sản và vận hành bất động sản,
- » Dịch vụ môi giới cho thuê Thương mại
- » Nghiên cứu thị trường và dịch vụ tài chính, tư vấn đầu tư

Hệ sinh thái này cho phép DXS cung cấp giải pháp bất động sản trọn gói, đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng từ giao dịch, đầu tư đến quản lý tài sản, qua đó tạo nền tảng tăng trưởng dài hạn cho Công ty.

CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ

Trong giai đoạn 2026-2030, DXS tiếp tục duy trì mô hình quản trị đa sở hữu đối với các công ty thành viên, nhằm gắn kết lợi ích của doanh nghiệp với đội ngũ lãnh đạo tại từng địa phương.

Các lãnh đạo công ty thành viên là những chuyên gia am hiểu thị trường và văn hóa địa phương, kết hợp với sức mạnh hệ thống toàn quốc của DXS để triển khai hiệu quả các chiến lược kinh doanh tại từng khu vực.

Song song đó, hệ thống quản trị của DXS tiếp tục được nâng cấp thông qua việc hoàn thiện các quy chế quản trị, quy trình kiểm soát rủi ro và tiêu chuẩn vận hành trong toàn hệ thống. Công ty chú trọng xây dựng văn hóa doanh nghiệp thống nhất, đảm bảo toàn bộ cán bộ nhân viên thấm nhuần các giá trị cốt lõi và cùng hướng tới mục tiêu phát triển dài hạn.

DXS cũng tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng hệ thống quản trị doanh nghiệp trên nền tảng ERP, giúp chuẩn hóa quy trình giữa các phòng ban và công ty thành viên, từ quản lý nhân sự, bán hàng đến tài chính và kiểm soát rủi ro. Hệ thống này cho phép lưu trữ dữ liệu tập trung, hỗ trợ quá trình ra quyết định nhanh chóng và nâng cao hiệu quả vận hành của toàn hệ thống.

CHIẾN LƯỢC CÔNG NGHỆ

DXS xác định công nghệ là nền tảng quan trọng để nâng cao năng lực cạnh tranh và định hình phương thức giao dịch bất động sản trong tương lai.

Trong giai đoạn 2026-2030, Công ty tiếp tục đẩy mạnh chuyển đổi số, phát triển các nền tảng công nghệ nhằm kết nối toàn bộ hệ sinh thái bất động sản của DXS, từ khách hàng, đội ngũ kinh doanh đến các chủ đầu tư và đối tác.

Các nền tảng công nghệ sẽ cho phép khách hàng thực hiện toàn bộ quy trình giao dịch bất động sản trên môi trường số, từ tìm kiếm sản phẩm, đặt cọc, thanh toán đến ký kết hợp đồng. Đồng thời, hệ thống cũng tích hợp các công cụ như livestream bán hàng, đấu giá trực tuyến và phân tích dữ liệu để nâng cao hiệu quả giao dịch.

Bên cạnh đó, DXS sẽ tiếp tục đầu tư vào các hệ thống phân tích dữ liệu lớn (Big Data) nhằm cung cấp thông tin thị trường chính xác, hỗ trợ đội ngũ kinh doanh và khách hàng đưa ra quyết định hiệu quả hơn. Công nghệ cũng được ứng dụng trong quản lý sản phẩm, theo dõi giao dịch và kết nối hệ thống môi giới trên toàn quốc, qua đó nâng cao hiệu quả vận hành và củng cố vị thế dẫn đầu của DXS trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản.

**DAT XANH
SERVICES
NĂM 2025**



Đổi mới
mở lối riêng

DAT XANH SERVICES
VIA HAI - MEGACITY 10

CÁC CON SỐ BIẾT NÓI



TỔNG TÀI SẢN
16.843
tỷ đồng



DOANH THU THUẦN
3.966
tỷ đồng



+7.500.000
DỮ LIỆU
KHÁCH HÀNG



+1.000.000
SẢN PHẨM
PHÂN PHỐI



VỐN CHỦ SỞ HỮU
8.832
tỷ đồng



LỢI NHUẬN
TRƯỚC THUẾ
662
tỷ đồng



+15.000
NHÂN VIÊN KINH DOANH
VÀ CỘNG TÁC VIÊN



+500
DỰ ÁN
PHÂN PHỐI



VỐN ĐIỀU LỆ
5.791
tỷ đồng



LỢI NHUẬN
SAU THUẾ
523
tỷ đồng



+350
ĐỐI TÁC
PHÂN PHỐI, ĐẠI LÝ



+250
CHỦ ĐẦU TƯ,
CHỦ ĐẤT



+100 DỰ ÁN
PHÁT TRIỂN

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT

28/02/2025

DAT XANH SERVICES TRIỂN KHAI MÔ HÌNH NHÀ TƯ VẤN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN BDS TRÊN TOÀN HỆ THỐNG.



28/05/2025

DAT XANH SERVICES HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC TOÀN DIỆN VỚI HÀNG LOẠT ĐỐI TÁC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN



26/04/2025

CARA GROUP CHÍNH THỨC CÔNG BỐ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN 10 NĂM (2025-2035)



07/07/2025

LỄ KỶ NIỆM 15 NĂM THÀNH LẬP ĐẤT XANH MIỀN BẮC: VỮNG BƯỚC THÀNH DANH - VƯỜN XA KHÁT VỌNG

23/05/2025

REGAL LEGEND ĐƯỢC TỈNH QUẢNG BÌNH CHỌN LÀ ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC TUẦN DU LỊCH QUẢNG BÌNH 2025



17/07/2025

DAT XANH SERVICES TRỞ THÀNH ĐỐI TÁC PHÂN PHỐI DỰ ÁN VINHOMES GREEN CITY & VINHOMES GRAND PARK



CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT

30/07/2025

LỄ KÝ KẾT HỢP TÁC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN LAN ANH AVENUE - KHU COMPOUND CAO CẤP DÀNH CHO CHUYÊN GIA



06/08/2025

IHOZZ MỞ RỘNG NHƯỢNG QUYỀN, LAN TỎA MÔ HÌNH KHỞI NGHIỆP CÔNG NGHỆ BĐS BẰNG SỰ KIỆN "ĐỒNG HÀNH KHỞI NGHIỆP - KIẾN TẠO GIÁ TRỊ CÙNG IHOZZ"



19/08/2025

LỄ KÝ KẾT HỢP TÁC & PHÁT TRIỂN DỰ ÁN A&T SAIGON RIVERSIDE GIỮA A&T GROUP VÀ DXMD VIETNAM



25/08/2025

SỰ KIỆN BÁN HÀNG LIVESTREAM IHOZZ CHỐT HÀNG TRĂM ĐƠN THUÊ CĂN HỘ TRONG 3 GIỜ



30/10/2025

CỔ PHIẾU REGAL GROUP (RGG) CHÍNH THỨC GIAO DỊCH TRÊN UPCOM - HNX TỪ NGÀY 30/10/2025



25/12/2025

DATXANH SERVICES CÙNG CÁC ĐỐI TÁC TỔ CHỨC THÀNH CÔNG TALKSHOW "TỐI ƯU HIỆU SUẤT QUẢNG CÁO NGÀNH BĐS NĂM 2026" - CHUẨN HÓA DỮ LIỆU - PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



GIẢI THƯỞNG DANH HIỆU NỔI BẬT

21/03/2025

DAT XANH SERVICES ĐẠT TOP 3
CÔNG TY DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN
UY TÍN NĂM 2025

TOP 10 CÔNG TY DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN NĂM 2025 TƯ VẤN, PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VẬN HÀNH		
	CÔNG TY TNHH SAVILLS (VIỆT NAM)	
	CÔNG TY TNHH CBRE VIỆT NAM	
	CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH	
	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ	
	CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC TÒA NHÀ VNPT	
	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HẢI PHÁT	
	CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BĐS TN PROPERTY MANAGEMENT	
	CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC TÀI SẢN DẦU KHÍ	



24/04/2025

DAT XANH SERVICES ĐƯỢC VINH
DANH TOP 3 CÔNG TY DỊCH VỤ
BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN NĂM 2025



"DAT XANH SERVICES
TOP 1 ĐẠI LÝ GIAO DỊCH XUẤT SẮC
GIAI ĐOẠN 1 DỰ ÁN THE PRIVÉ

20/11/2025

TOP 1 GIAO DỊCH THÀNH CÔNG
A&T SKY GARDEN, SYMLIFE,
A&T SAIGON RIVERSIDE



TOP 1
GIỎ HÀNG ĐỘC QUYỀN
THÁP 9 & 11
THE PRIVÉ

03/12/2025

DAT XANH SERVICES
LỘT TOP 5 ĐƠN VỊ TƯ VẤN
PHÁT TRIỂN DỰ ÁN HÀNG ĐẦU
VÙNG ĐÔNG LỰC PHÍA NAM
NĂM 2025

09/01/2026

DAT XANH SERVICES 2 NĂM LIÊN TIẾP ĐẠT
CHUẨN QUY TẮC ĐẠO ĐỨC VÀ ỨNG XỬ
NGHỀ MÔI GIỚI BĐS
VIỆT NAM (VPEC)



GIẢI THƯỞNG DANH HIỆU NỔI BẬT

28/06/2025

DXMD VIETNAM TIẾP TỤC GHI DANH VÀO TOP 10 SẢN GIAO DỊCH BĐS XUẤT SẮC VIỆT NAM



28/06/2025

DXMD VIETNAM CHÍNH THỨC ĐƯỢC VINH DANH GIẢI CẦU VÀNG: TOP 10 SẢN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN XUẤT SẮC VIỆT NAM

28/06/2025

ĐỊA ỐC NAM TRUNG BỘ TỰ HÀO ĐƯỢC VINH DANH "TOP 10 SẢN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU VIỆT NAM" TẠI VARS AWARD 2025



28/06/2025

TOP 10 SẢN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN XUẤT SẮC NHẤT VIỆT NAM NĂM 2024 - DANH HIỆU CẦU VÀNG



12/04/2025

TOP 10 THƯƠNG HIỆU MẠNH QUỐC GIA 2025



28/06/2025

TOP 5 THƯƠNG HIỆU CÔNG NGHỆ BĐS DẪN ĐẦU VIỆT NAM 2025



16/08/2025

TOP 10 DOANH NGHIỆP CÔNG NGHỆ TIÊU BIỂU ASIAN 2025



19/03/2026

TOP 1 CÔNG TY MÔI GIỚI BĐS UY TÍN NĂM 2026



**BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG**



**Nhanh chóng
đón cơ hội**

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

17 MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HỢP QUỐC TẠI VIỆT NAM

“ Nhằm kế thừa tầm nhìn và mục tiêu phát triển bền vững từ Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh, Dat Xanh Services luôn gắn kết với 17 mục tiêu phát triển bền vững của Chương trình Nghị sự 2030: **”**

- 1 Chấm dứt mọi hình thức đói nghèo ở mọi nơi;
- 2 Xóa đói, bảo đảm an ninh lương thực, cải thiện dinh dưỡng và thúc đẩy phát triển nông nghiệp bền vững
- 3 Bảo đảm cuộc sống khỏe mạnh và tăng cường phúc lợi cho mọi người ở mọi lứa tuổi
- 4 Đảm bảo nền giáo dục có chất lượng, công bằng, toàn diện và thúc đẩy các cơ hội học tập suốt đời cho tất cả mọi người
- 5 Đạt được bình đẳng giới; tăng quyền và tạo cơ hội cho phụ nữ và trẻ em gái
- 6 Đảm bảo đầy đủ và quản lý bền vững tài nguyên nước và hệ thống vệ sinh cho tất cả mọi người
- 7 Đảm bảo khả năng tiếp cận nguồn năng lượng bền vững, đáng tin cậy và có khả năng chi trả cho tất cả mọi người
- 8 Đảm bảo tăng trưởng kinh tế bền vững, toàn diện, liên tục; tạo việc làm đầy đủ, năng suất và việc làm tốt cho tất cả mọi người
- 9 Xây dựng cơ sở hạ tầng có khả năng chống chịu cao, thúc đẩy công nghiệp hóa bao trùm và bền vững, tăng cường đổi mới
- 10 Giảm bất bình đẳng trong xã hội
- 11 Phát triển đô thị, nông thôn bền vững, có khả năng chống chịu; đảm bảo môi trường sống và làm việc an toàn, phân bổ hợp lý dân cư và lao động theo vùng
- 12 Đảm bảo sản xuất và tiêu dùng bền vững
- 13 Ứng phó kịp thời, hiệu quả với biến đổi khí hậu và thiên tai
- 14 Bảo tồn và sử dụng bền vững đại dương, biển và nguồn lợi biển để phát triển bền vững
- 15 Bảo vệ và phát triển rừng bền vững, bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển dịch vụ hệ sinh thái, chống sa mạc hóa, ngăn chặn suy thoái và phục hồi tài nguyên đất
- 16 Thúc đẩy xã hội hòa bình, dân chủ, công bằng, bình đẳng, văn minh vì sự phát triển bền vững, tạo khả năng tiếp cận công lý cho tất cả mọi người; xây dựng các thể chế hiệu quả, có trách nhiệm giải trình và có sự tham gia ở các cấp
- 17 Tăng cường phương thức thực hiện và thúc đẩy đối tác toàn cầu vì sự phát triển bền vững

MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



TRỌNG TÂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) tiếp tục thể hiện rõ nét trách nhiệm xã hội và cam kết phát triển bền vững thông qua việc triển khai nhiều chương trình, hoạt động thiện nguyện thiết thực trên khắp các tỉnh, thành trong cả nước. Các hoạt động hướng đến cộng đồng được tổ chức một cách xuyên suốt, đa dạng về hình thức và nội dung, tập trung vào việc hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn, đồng hành cùng người dân tại những khu vực chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, cũng như đóng góp vào các mục tiêu an sinh xã hội tại địa phương nơi hệ thống công ty thành viên DXS hiện diện và hoạt động. Thông qua những chương trình ý nghĩa này, DXS không chỉ lan tỏa tinh thần “tương thân tương ái”, truyền thống nhân văn tốt đẹp của dân tộc, mà còn thể hiện sự gắn kết bền chặt giữa doanh nghiệp với cộng đồng xã hội. Sự tham gia tích cực và tự nguyện của đội ngũ cán bộ nhân viên trong các hoạt động thiện nguyện đã góp phần nuôi dưỡng văn hóa doanh nghiệp giàu tính nhân văn, đồng thời khẳng định định hướng phát triển hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh và trách nhiệm xã hội. Qua đó, DXS từng bước đóng góp vào việc xây dựng cộng đồng ngày càng vững mạnh, nhân ái và phát triển bền vững cùng xã hội.

24/06/2025

DXS GO ALL IN TO SHINE

Ngày 24/06/2025, toàn thể DXSers đã cùng nhau tạo nên một chuyến dã ngoại rực rỡ sắc màu, thăng hoa cảm xúc và ngập tràn năng lượng tích cực. Một ngày trọn vẹn hướng về Cộng đồng. Dành trọn một phần trái tim tại Làng trẻ em SOS TP.HCM - nơi yêu thương được trao đi và những nụ cười trẻ thơ rạng rỡ nở hoa.



22/07/2025

ĐẤT XANH MIỀN TÂY LAN TỎA YÊU THƯƠNG SẺ CHIA & GẮN KẾT CỘNG ĐỒNG

Sáng ngày 22/07/2025, tại văn phòng công ty Đất Xanh Miền Tây đã tổ chức Chương trình Hiến Máu Nhân Đạo - một hoạt động đầy ý nghĩa, thu hút sự tham gia tự nguyện của đông đảo CBNV Đất Xanh Miền Tây.



31/10/2025

REGAL GROUP ỦNG HỘ 200 TRIỆU ĐỒNG CHUNG TAY CÙNG ĐÀ NẴNG VƯỢT QUA MƯA LŨ

Regal Group đã trao tặng 200 triệu đồng thông qua Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố Đà Nẵng, với mong muốn góp sức hỗ trợ bà con vùng lũ sớm khắc phục hậu quả, ổn định cuộc sống.

Đây không chỉ là một sự hỗ trợ vật chất, mà còn là lời động viên chân thành, thể hiện tinh thần tương thân tương ái luôn hướng về đồng bào trong hoạn nạn. Regal Group tin rằng, mỗi sự chung tay, dù nhỏ hay lớn, đều góp phần thắp lên hy vọng, tiếp thêm nghị lực để bà con Đà Nẵng kiên cường vượt qua thử thách.



TRỌNG TÂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, nghiên cứu và phát triển, tập trung vào nâng cao năng lực quản lý, chuẩn hóa quy trình vận hành và ứng dụng công nghệ, đồng thời xây dựng văn hóa doanh nghiệp gắn kết, đổi mới và hướng đến hiệu quả.

Song song đó, Công ty tăng cường hoạt động nghiên cứu thị trường thông qua việc thu thập, phân tích dữ liệu về xu hướng vĩ mô, nhu cầu khách hàng và diễn biến của thị trường bất động sản tại các khu vực trọng điểm. Các kết quả nghiên cứu không chỉ phục vụ công tác hoạch định chiến lược kinh doanh, phát triển sản phẩm mà còn hỗ trợ nâng cao hiệu quả triển khai dự án và hoạt động bán hàng.

Những nỗ lực này góp phần tạo nền tảng vững chắc cho việc phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, đồng thời nâng cao năng lực thích ứng của doanh nghiệp, phục vụ định hướng chiến lược của Công ty trong giai đoạn 2026 - 2030.

Xuyên suốt năm

DXS HỘI SỞ

ĐÀO TẠO NỘI BỘ: KIẾN THỨC DỰ ÁN VÀ KỸ NĂNG THỰC CHIẾN

Trong năm 2025, DXS triển khai các chương trình đào tạo liên tục và xuyên suốt dành cho đội ngũ kinh doanh, từ chuyên viên đến cấp quản lý trung gian, nhằm nâng cao kiến thức dự án, kỹ năng bán hàng và kinh nghiệm thực tiễn. Các hoạt động đào tạo được thiết kế theo hướng ứng dụng cao, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh và chất lượng đội ngũ nhân sự.



06/2025 & 10/2025

DXS HỘI SỞ

TỔ CHỨC ĐÀO TẠO KIẾN THỨC MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Trong năm 2025, DXS đã tổ chức thành công 02 khóa đào tạo và cấp Giấy chứng nhận hoàn thành chương trình Môi giới bất động sản, góp phần chuẩn hóa năng lực hành nghề và nâng cao chất lượng đội ngũ môi giới trong toàn hệ thống.

Xuyên suốt năm

DXS HỘI SỞ

VIỆN NGHIÊN CỨU KINH TẾ - TÀI CHÍNH BẤT ĐỘNG SẢN DAT XANH SERVICES DXS - FERI

Trong năm 2025, FERI - DXS tiếp tục khẳng định vai trò là đơn vị nghiên cứu chuyên sâu trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam, cung cấp các phân tích chiến lược và dự báo thị trường có giá trị, hỗ trợ doanh nghiệp và nhà đầu tư trong việc ra quyết định.

Trong năm, FERI - DXS đã tổ chức 04 sự kiện công bố báo cáo nghiên cứu quy mô lớn, đồng thời đẩy mạnh hoạt động truyền thông với hơn 400 bài viết được đăng tải trên các kênh báo chí và nền tảng thông tin thị trường. Bên cạnh đó, đơn vị đã phát hành 09 báo cáo thị trường theo tháng, kết hợp với các bản tin cập nhật và chia sẻ thông tin thị trường được thực hiện thường xuyên theo tuần và hàng ngày, đảm bảo cung cấp dữ liệu kịp thời, liên tục và có độ tin cậy cao.

Đáng chú ý, FERI - DXS đã thực hiện nghiên cứu và đánh giá hơn 50 dự án bất động sản trên toàn quốc,



qua đó cung cấp cơ sở dữ liệu quan trọng phục vụ công tác phát triển dự án, tư vấn đầu tư và triển khai kinh doanh trong toàn hệ thống.

Thông qua các hoạt động nghiên cứu thị trường và thẩm định dự án, FERI - DXS không chỉ hỗ trợ hiệu quả cho việc hoạch định chiến lược kinh doanh của Công ty mà còn góp phần nâng cao tính minh bạch, chuyên nghiệp và hiệu quả vận hành của thị trường bất động sản Việt Nam.

24/07/2025

ĐẤT XANH MIỀN BẮC

HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC VỚI TRƯỜNG ĐẠI HỌC CMC: PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC SỐ CHẤT LƯỢNG CAO

Ngày 24/07/2025, Đất Xanh Miền Bắc và Trường Đại học CMC đã chính thức ký kết Biên bản Ghi nhớ Hợp tác (MOU), đánh dấu bước tiến quan trọng trong chiến lược phát triển nguồn nhân lực gắn liền thực tiễn và chuyển đổi số.

19/06 - 25/07/2025

ĐẤT XANH MIỀN TÂY

CHUỖI SERIES ĐÀO TẠO NÂNG CAO "TỪ ZERO ĐẾN PRO"

Chương trình "Từ ZERO đến PRO" không chỉ là hoạt động đào tạo đơn thuần mà còn là lộ trình phát triển năng lực toàn diện, hướng đến chuẩn hóa tư duy, nâng cao kiến thức chuyên môn và kỹ năng thực tiễn cho đội ngũ kinh doanh. Chương trình được trực tiếp dẫn dắt bởi các lãnh đạo kinh doanh giàu kinh nghiệm trong hệ thống Đất Xanh Miền Tây, qua đó góp phần xây dựng lực lượng nhân sự chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

ĐỌC VỊ TÂM LÝ KHÁCH HÀNG
25.07.2025
Ông LÊ MINH THÀNH
TỔ ĐẠO XANH MIỀN TÂY

PHONG THÁI MÔI GIỚI SỨC MẠNH THUYẾT PHỤC
18.07.2025
Ông NGUYỄN THỊ THANH THƯƠNG
THAI TÀI CHÍNH - TƯ VẤN XANH MIỀN TÂY

TẠI SAO BẤT ĐỘNG SẢN LUÔN HÓT ? GÓC NHÌN TỪ CHUYÊN GIA
19.06.2025
Ông NGUYỄN TRẦN VINH QUANG
TỔ ĐẠO XANH MIỀN TÂY

BÍ KÍP CHỐT DEAL TRIỆU ĐÒ
26.06.2025
Ông NGUYỄN QUỐC CẨM
TỔ ĐẠO XANH MIỀN TÂY

BÙNG NỔ KIẾN THỨC CÙNG CHUỖI SERIES ĐÀO TẠO NÂNG CAO
TỪ CÁC CHUYÊN GIA HÀNG ĐẦU CỦA VIỆN ĐÀO TẠO ĐẤT XANH MIỀN TÂY

TỪ ZERO ĐẾN PRO

TRỌNG TÂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN

26/05/2025

ĐẤT XANH MIỀN TÂY

BÙNG NỔ KỸ NĂNG CÙNG BUỔI ĐÀO TẠO “GIAO TIẾP CHUYÊN NGHIỆP - VŨ KHÍ VÀNG CỦA NGHỀ MÔI GIỚI”

Với mong muốn nâng tầm năng lực đội ngũ kinh doanh, sáng ngày 26/05/2025 Viện Đào Tạo Đất Xanh Miền Tây đã tổ chức chuyên đề đào tạo kỹ năng giao tiếp dành riêng cho đội ngũ chuyên viên môi giới bất động sản tại Đất Xanh Miền Tây - những chiến binh tuyến đầu trên hành trình chinh phục khách hàng và thị trường.



Xuyên suốt năm

REGAL GROUP

ĐÀO TẠO NỘI BỘ - KIẾN THỨC LÀ SỨC MẠNH

Với định hướng xây dựng nguồn nhân lực chuyên nghiệp, chất lượng cao và có năng lực cạnh tranh trên thị trường, Regal Group chú trọng đầu tư vào công tác đào tạo và phát triển, nhằm nâng cao kiến thức chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp và hiệu quả làm việc của đội ngũ cán bộ nhân viên



Xuyên suốt năm

CARA GROUP

ĐÀO TẠO NỘI BỘ NÂNG CAO KỸ NĂNG THỰC CHIẾN

Trước xu hướng ứng dụng công nghệ và trí tuệ nhân tạo ngày càng sâu rộng trong lĩnh vực marketing, Cara Group đã triển khai các chuyên đề đào tạo nhằm trang bị cho cán bộ nhân viên năng lực sử dụng hiệu quả các công cụ công nghệ, đồng thời nâng cao kỹ năng marketing thực tiễn. Qua đó, góp phần tăng cường hiệu quả hoạt động và khả năng thích ứng của đội ngũ trong môi trường kinh doanh số.



05/12/2025

IHOZZ

ĐÀO TẠO NỘI BỘ

Các chương trình đào tạo nội bộ tại iHouzz Center được triển khai xuyên suốt trong năm 2025 với đa dạng chủ đề, góp phần nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng làm việc và tăng cường sự gắn kết trong đội ngũ nhân sự. Các hoạt động được tổ chức bài bản, tạo môi trường học tập tích cực và thúc đẩy tinh thần phát triển liên tục trong toàn hệ thống.

10/03/2025

CARA GROUP

BUỔI ĐÀO TẠO ĐẶC BIỆT “QUẢN LÝ CẤP TRUNG HIỆU QUẢ”

Ngày 10/03/2025, tại Nhà điều hành Cara River Park, Viện Đào tạo Cara Group đã tổ chức chuyên đề đào tạo dành cho đội ngũ cán bộ quản lý kinh doanh cấp trung trên toàn hệ thống. Chương trình tập trung nâng cao năng lực quản trị, điều hành và phát triển đội ngũ, góp phần củng cố lực lượng quản lý kế cận và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.



11/08/2025

IHOZZ

KHỞ ĐỘNG KHÓA 01 KHÓA HỌC CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Ngày 11/08/2025, iHouzz chính thức triển khai “Khóa học Chứng chỉ Môi giới Bất động sản” đầu tiên, với sự tham gia của 50 học viên, hướng đến mục tiêu chuẩn hóa năng lực hành nghề và phát triển đội ngũ môi giới chuyên nghiệp, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường.



Xuyên suốt năm

SAIGON REAL

TỪ ZERO ĐẾN PRO - ĐÀO TẠO & THỰC CHIẾN CÙNG SAIGON REAL!

Chương trình đào tạo của Saigon Real được thiết kế theo phương pháp “học đi đôi với hành”, kết hợp chặt chẽ giữa lý thuyết và thực tiễn. Học viên được trực tiếp tham gia vào các dự án và tình huống kinh doanh thực tế, qua đó nhanh chóng nâng cao kỹ năng nghề nghiệp. Nội dung đào tạo tập trung phát triển toàn diện năng lực của đội ngũ kinh doanh, bao gồm tư vấn, đàm phán và hoàn thiện giao dịch, giúp nhân sự làm chủ toàn bộ quy trình bán hàng một cách chuyên nghiệp



25/06/2025

GPT LAND

CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO “PHÁP LÝ TRONG KINH DOANH”

Ngày 25/06/2025 GPT Land đã tổ chức buổi đào tạo chuyên sâu về pháp lý trong kinh doanh

Nội dung chương trình xoay quanh các kiến thức pháp lý nền tảng trong lĩnh vực bất động sản, giúp các bạn hiểu rõ quy trình, nhận diện các vấn đề pháp lý thường gặp nhằm nâng cao kỹ năng tư vấn thông qua các case thực tế tại dự án.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Bứt tốc
để hợp tác

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NĂM 2025 - DỰ BÁO 2026

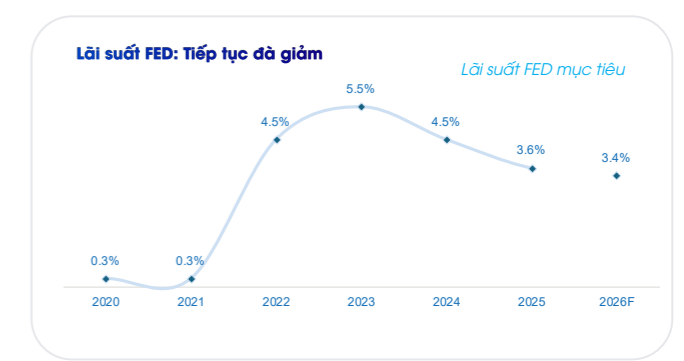
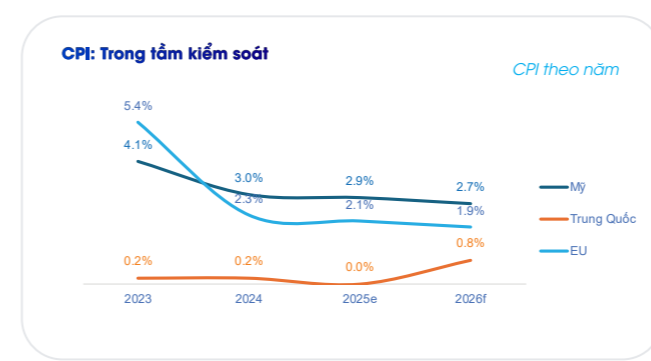
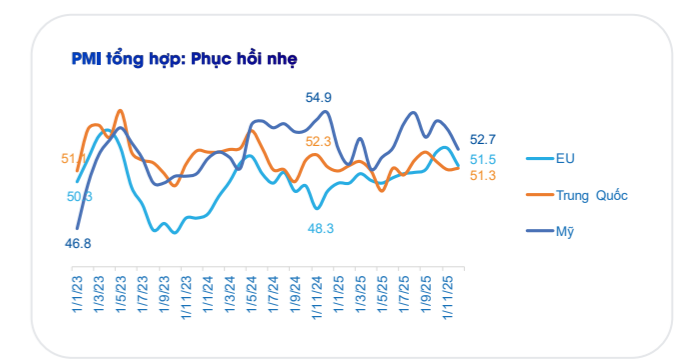
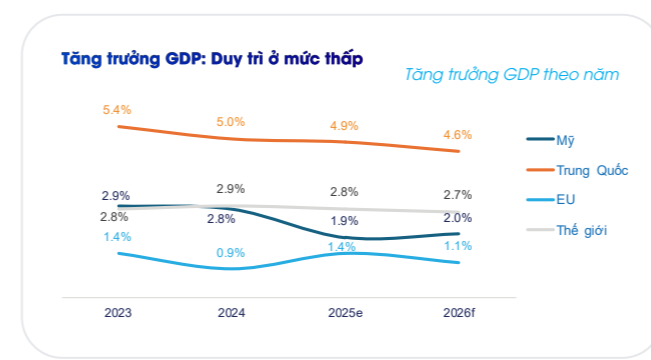
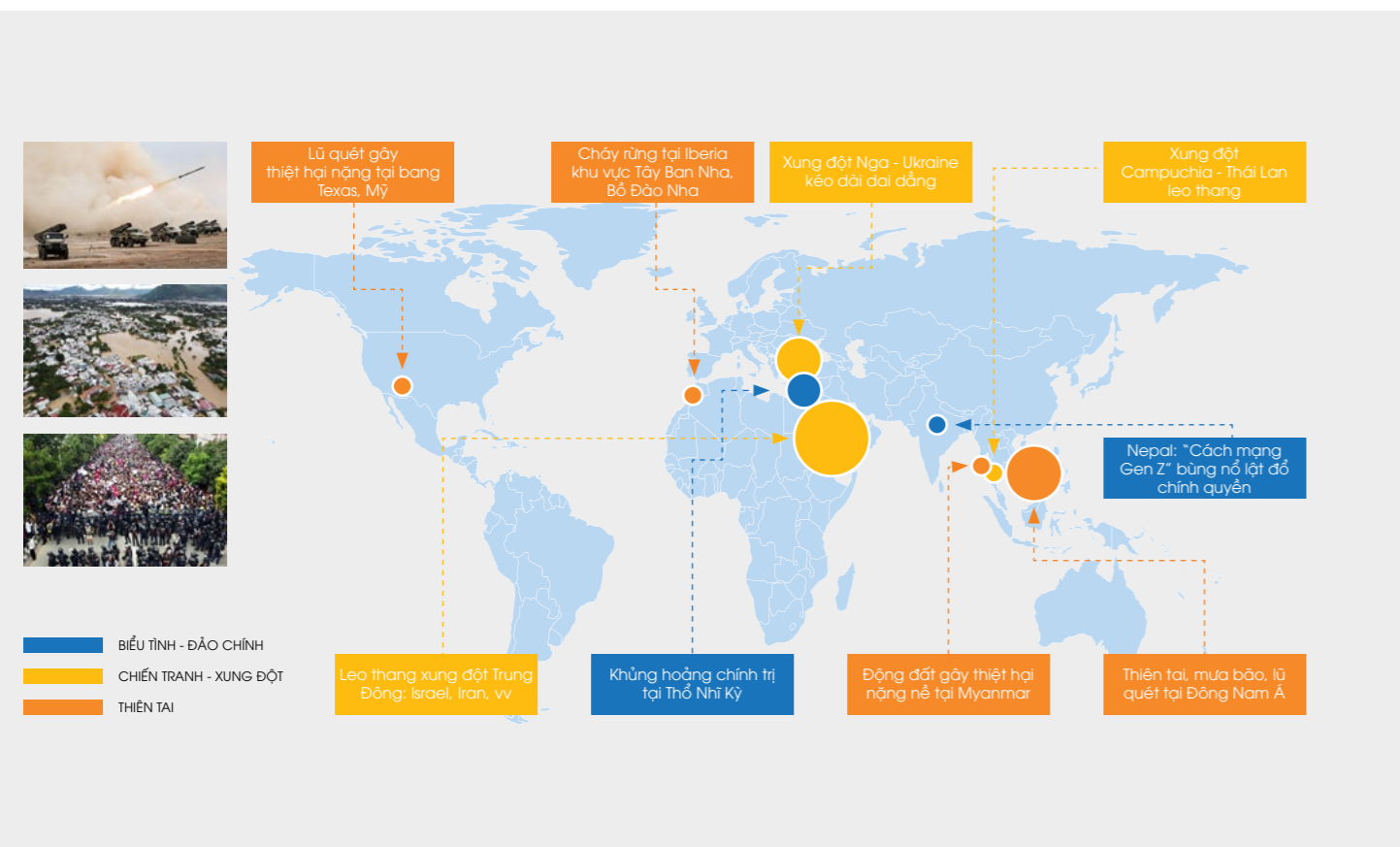
TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ - THẾ GIỚI

Bối cảnh 2025: Một năm nhiều biến động và rủi ro

Năm 2025, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định. Xung đột quân sự tiếp tục leo thang, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra ngày càng gay gắt, đã tác động đến hòa bình, ổn định và tăng trưởng kinh tế thế giới.

Tiếp tục một năm nhiều rủi ro và biến động, GDP 2025 toàn cầu duy trì đà tăng trưởng chậm (ước đạt chỉ 2.8%), tuy nhiên kinh tế thế giới cũng duy trì được một vài điểm sáng khi áp lực lạm phát giảm dần, chỉ số PMI được cải thiện trên 50 điểm, và lãi suất FED đang trên đà điều chỉnh giảm (từ mức cao 5.5% năm 2023 về mức 3.6% cuối năm 2025).

Năm 2025 là năm ghi dấu ấn của Mỹ và tổng thống Donald Trump trên khắp các chính trường. Các quyết sách từ chính phủ Mỹ đã tạo ra những tác động có phần kém tích cực sâu rộng đến hầu hết các quốc gia, vùng lãnh thổ khác. Trong nỗ lực duy trì đà tăng trưởng và ứng phó với khủng hoảng, hàng loạt các cuộc họp, hội nghị, các sự kiện kinh tế, chính trị, ngoại giao đã được tổ chức liên tục trên tất cả các châu lục.



Kinh tế vĩ mô phục hồi chậm

GDP toàn cầu năm 2025 ước đạt 2.8%, giảm nhẹ so với 2.9% năm 2024. Trong đó, Mỹ giảm tốc mạnh từ 2.8% xuống 1.9%; Trung Quốc giảm nhẹ từ 5.0% xuống 4.9%; còn EU phục hồi từ 0.9% lên 1.4% nhưng vẫn ở mức thấp. Lạm phát nhìn chung được kiểm soát. CPI năm 2025 của Mỹ giảm từ 3.0% xuống 2.9%, EU từ 2.3% xuống 2.1%, trong khi Trung Quốc vẫn quanh vùng giảm phát, tạo điều kiện để các ngân hàng trung ương linh hoạt hơn trong chính sách tiền tệ. Theo S&P Global, PMI tổng hợp tháng 12/2025 của các nền kinh tế lớn đều trên 50 điểm (Mỹ 51.5; EU 52.7; Trung Quốc 51.3), cho thấy hoạt động kinh tế vẫn duy trì mở rộng.

Bước sang 2026, kinh tế thế giới dự báo tiếp tục tăng trưởng chậm với GDP toàn cầu khoảng 2.7%. Mỹ dự kiến tăng 2.0%, EU 1.1%, và Trung Quốc 4.6%. Tuy nhiên, các xung đột địa chính trị kéo dài có thể làm gián đoạn chuỗi cung ứng, đẩy giá năng lượng và nguyên liệu tăng, khiến rủi ro lạm phát quay trở lại.

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NĂM 2025 - DỰ BÁO 2026 (tiếp theo)

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ - VIỆT NAM

Trong bối cảnh kinh tế và địa chính trị toàn cầu nhiều bất ổn, Việt Nam vẫn nổi lên như một điểm sáng tăng trưởng. Giai đoạn 2022-2025 được xem là thời kỳ tái cấu trúc và xây dựng nền tảng, trong đó năm 2025 tập trung tinh gọn bộ máy, thúc đẩy đầu tư công và hoàn thiện thể chế cho chu kỳ phát triển mới, với định hướng từ "tứ trụ nghị quyết" về khoa học - công nghệ, hội nhập, thể chế và kinh tế tư nhân được kỳ vọng sẽ là nền tảng và hành lang chính sách giúp cải thiện đà tăng trưởng của Việt Nam trong thời gian sắp tới

Các chỉ số kinh tế chính:

GDP: Tăng trưởng GDP năm 2025 đạt 8.02%. Đây là mức tăng trưởng cao thuộc top đầu thế giới, ghi nhận nỗ lực rất tích cực của Việt Nam.

CPI: Năm 2025, CPI ở mức tăng 3.31%, giảm nhẹ so với mức 3,63% của năm 2024, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Năm 2026, Chính phủ tiếp tục đặt ra mục tiêu kiểm soát CPI dưới mức 4,5%.

FDI: Năm 2025, vốn FDI đăng ký đạt 38.4 tỷ USD, xấp xỉ tương đương cùng kỳ năm trước (tăng 0.5%). Tuy nhiên, vốn FDI thực hiện đạt 27,6 tỷ USD (tăng 9% theo năm), đây là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2021-2025. Tỷ trọng FDI đầu tư vào lĩnh vực BĐS duy trì ở mức cao, chiếm 20% trong tổng vốn FDI đăng ký, tăng so với mức 17% năm 2024 và 13% năm 2023.

Vàng, chứng khoán, tỷ giá USD/VND tăng mạnh và neo ở mức cao, áp lực lãi suất tăng trở lại: Quý 4/2025, lãi suất huy động và lãi suất cho vay đồng loạt tăng ở hầu hết các ngân hàng, chấm dứt giai đoạn "tiền rẻ" trợ lực nền kinh tế sau khủng hoảng. Lãi suất quay đầu tăng phần nào làm cản lại tâm lý hưng phấn chung của toàn thị trường, đặc biệt là đối với thị trường BĐS trong giai đoạn cuối năm 2025. Tuy nhiên, thị trường vẫn đang kỳ vọng vào kết quả thực thi các chính sách mới để tạo đà cho chu kỳ tăng trưởng mới.

Đầu tư công

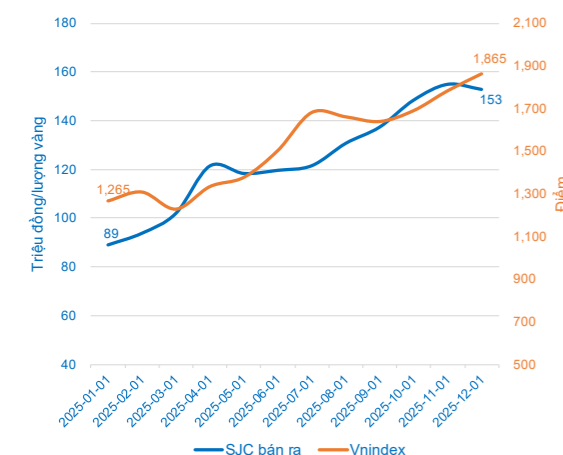
Đầu tư công được xem là một trong những động lực quan trọng để thúc đẩy phát triển kinh tế Việt Nam, và được Chính phủ đặc biệt xem trọng.

Chính phủ và các Bộ ngành thường xuyên tổ chức các cuộc họp tháo gỡ khó khăn để đẩy mạnh tiến độ triển khai các dự án đầu tư, tạo cơ chế cho doanh nghiệp tư nhân và doanh nghiệp FDI tham gia lĩnh vực đầu tư công nhằm thúc đẩy phát triển Kinh tế - Xã hội.

Ngay từ đầu năm 2025, Thủ tướng Chính phủ đã quyết liệt triển khai và giám sát, thúc đẩy hoạt động đầu tư công. Đến hết năm 2025, giải ngân đầu tư công đạt 755 nghìn tỷ đồng, đạt 83,7% kế hoạch năm (902 nghìn tỷ đồng), tăng 38% so với năm 2024 về giá trị giải ngân.

Dự kiến kế hoạch giải ngân đầu tư công năm 2026 là 995 nghìn tỷ đồng, tăng ~10.4% so với kế hoạch 2025. Điều này càng khẳng định quyết tâm của Chính phủ trong việc đẩy mạnh đầu tư công, qua đó tạo nền tảng cho phát triển kinh tế Việt Nam trong dài hạn.

Các kênh đầu tư nóng tăng trở lại



Lãi suất tiết kiệm và cho vay tăng mạnh theo tháng ở phần lớn các ngân hàng

Ngân Hàng	Lãi suất tiết kiệm niêm yết 12 tháng*			Xu hướng	Lãi suất cho vay mua BĐS cố định 12 tháng			Xu hướng
	10/2025	11/2025	12/2025		10/2025	11/2025	12/2025	
Vietcombank	4,6%	4,6%	5,2%	↑	6,5%	7,0%	7,8%	↑
VietinBank	4,7%	4,7%	5,2%	↑	6%	6,5%	7,6%	↑
Agribank	4,7%	4,7%	5,2%	↑	5,5%	6%	6,6%	↑
BIDV	4,7%	4,7%	5,2%	↑	5,5%	6%	8,3%	↑
Techcombank	4,55%	5,0%	5,8%	↑	7%	7,5%	9,5%	↑
VPBank	5%	5,6%	6,0%	↑	7,5%	8,4%	10,0%	↑
Standard Chartered	4,64%	4,64%	5,2%	↑	6,5%	6,5%	6,7%	↑
Hongleong Bank	4,6%	4,6%	5,3%	↑	6,5%	6,5%	7,4%	↑

(* Lãi suất tiết kiệm niêm yết, lãi suất thực tế được cộng thêm từ 0,5% đến 1,8% tùy ngân hàng. Lãi suất cho vay thả nổi bằng lãi suất tiết kiệm +3-3,5%.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025

Nguồn cung mới BĐS nhà ở năm 2025: Tăng 83% so với cùng kỳ 2024

Trong năm 2025, nguồn cung sơ cấp toàn thị trường ước đạt 133.353 sản phẩm, tăng mạnh ~53% so với năm 2024, riêng nguồn cung mới đạt khoảng 97.318 sản phẩm, tăng mạnh ở mức 83% theo năm.

Nguồn cung mới tại khu vực miền Bắc chiếm đến 51% trong tổng cung nguồn cung mới cả nước với khoảng 49.371 sản phẩm (tăng 52% theo năm). Tại miền Trung, nguồn cung mới ước đạt 7.286 sản phẩm, tăng 3% theo năm. Khu vực miền Nam nguồn cung mới đạt 30.044 sản phẩm, tăng 147% so với cùng kỳ năm ngoái, chiếm 31% tổng nguồn cung mới cả nước. Nguồn cung mới tại khu vực miền Tây có sự cải thiện rõ nét so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 10.617 sản phẩm, tăng mạnh 635% theo năm, chủ yếu đến từ các dự án của các CĐT lớn.

Một số dự án nổi bật bổ sung nguồn cung cho thị trường BĐS trong năm 2025:

- » Khu vực Miền Bắc: Masteri Era Landmark (Hưng Yên), Sunshine Legend City (Hưng Yên), Vinhomes The Gallery (Hà Nội), The Matrix Premium (Hà Nội), Lumiere Prime Hills (Hà Nội), ...
- » Khu vực Miền Trung: FPT Plaza 4 (Đà Nẵng), Sun Spana Tower (Đà Nẵng), Sun Cosmo Residence (Đà Nẵng), Masteri Rivera (Đà Nẵng), Sun Ponte Residence (Đà Nẵng), Regal Residence Signature (Quảng Bình - Quảng Trị), ...
- » Khu vực Miền Nam: The Privé (TP.HCM), Lumiere Midtown (TP.HCM), Eaton Park (TP.HCM), A&T Saigon Riverside (TP.HCM), Symlife (TP.HCM), The Gió (TP.HCM), La Pura (TP.HCM), ...
- » Khu vực Miền Tây: Vinhomes Green City (Long An - Tây Ninh), Eco Retreat (Long An - Tây Ninh), Destino Centro (Long An - Tây Ninh), The Win City (Long An - Tây Ninh), Cara River Park (Cần Thơ), Nam Long II Central Lake (Cần Thơ), ...

HÀ NỘI

- Notable Palace
- Sun Feliza Suites
- Jade Square
- The Charm An Hưng
- The Matrix One Premium
- LUMIÈRE Orient Pearl
- LUMIÈRE Prime Hills

ĐÀ NẴNG

- FPT Plaza 4
- Masteri Rivera
- Sun Spana Tower
- Sun Riverpolis
- Mia Center Point
- Sun Cosmo Residence
- Sun Ponte Residence
- Capital Square

TP.HCM (BÌNH DƯƠNG CŨ)

- Lan Anh Avenue
- Symlife
- A&T Saigon Riverside
- Sycamore - Orchard Heights
- The Gió
- The Aspira
- Happy One Mori
- Bcons Asahi

CẦN THƠ

- Cara River Park
- Nam Long II Central Lake

HẢI PHÒNG

- Vinhomes Golden City
- Gem Park
- An Zen Residence

HƯNG YÊN

- Alluvia City
- VHOP 3 - The Fullton
- Masteri Era Landmark
- Sunshine Legend City

GIA LAI

- Solera Quy Nhơn

TP.HCM

- The Privé
- Lumiere Midtown
- Eaton Park
- The Opus One - VHGP
- The Sculptura & The Regency
- Vinhomes Green Paradise

KHÁNH HÒA

- Charmora City
- La Tiên Villa

ĐỒNG NAI

- Spring Ville
- Izumi City Canaria

TÂY NINH (LONG AN CŨ)

- Eco Retreat
- Vinhomes Green City

MỘT SỐ DỰ ÁN NỔI BẬT NĂM 2025

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NĂM 2025 - DỰ BÁO 2026 (tiếp theo)

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ - VIỆT NAM

TỶ LỆ HẤP THỤ:

Tỷ lệ hấp thụ: tổng lượng hấp thụ năm 2025 tăng gấp ~2,1 lần năm 2024 và gấp ~5,5 lần năm 2023.

Năm 2025, sức cầu BĐS phục hồi rõ rệt khi tỷ lệ hấp thụ đạt khoảng 40-45%, tương ứng ~67.000 giao dịch, tăng mạnh so với ~30.500 sản phẩm năm 2024 (gấp ~2,1 lần) và ~12.300 sản phẩm năm 2023 (gấp ~5,5 lần).

Miền Bắc tiếp tục dẫn dắt thị trường với tỷ lệ hấp thụ 50-55%; miền Nam cải thiện lên 45-50%; trong khi miền Trung và miền Tây đạt khoảng 25-35%, cho thấy xu hướng phục hồi nhưng vẫn chậm hơn.

Tuy nhiên, thanh khoản mang tính cục bộ, tập trung ở các dự án pháp lý hoàn chỉnh, vị trí tốt, chính sách tài chính linh hoạt, còn các khu vực vùng ven hoặc hạ tầng chưa phát triển vẫn có tỷ lệ hấp thụ thấp.

GIÁ BÁN:

Xu hướng tăng giá được duy trì ở hầu hết các khu vực và loại hình sản phẩm

Năm 2025, giá BĐS tiếp tục tăng nhưng phân hóa theo khu vực và loại hình.

- » Căn hộ: Miền Bắc tăng 20-30% (riêng Hà Nội tới 50-60%); miền Nam 15-25%; miền Tây 10-20%; miền Trung tăng nhẹ 7-10%.
- » Nhà phố/biệt thự/shophouse: Miền Bắc và miền Nam tăng 5-10%; miền Trung 3-5%; miền Tây 10-20%.
- » Đất nền: Giao dịch bắt đầu quay lại; miền Bắc tăng 15-20%, miền Nam và miền Tây 5-10%, miền Trung 3-5%.

Dù nguồn cung sơ cấp tăng 83%, giá vẫn tăng do chi phí đầu vào cao và thị trường dẫn chấp nhận mặt bằng giá mới, cho thấy BĐS nhà ở đang trên đà phục hồi.

Nhận định thị trường BĐS 2025: "Hào hứng - Hân hoan - Hờ hởi - Hồi hộp"

- » Quý I - Hào hứng: Thị trường tiếp nối đà phục hồi 2024, thanh khoản cải thiện, các chủ thể sẵn sàng quay lại cuộc đua.
- » Quý II - Hân hoan: Nguồn cung và giao dịch tăng rõ rệt, đặc biệt ở các dự án pháp lý tốt, giá hợp lý.
- » Quý III - Hờ hởi: Nguồn cung mới dồi dào, sức cầu lan tỏa, giao dịch duy trì ổn định.
- » Quý IV - Hồi hộp: Thị trường chững lại khi tín dụng BĐS bị siết và lãi suất tăng, chấm dứt giai đoạn "tiền rẻ".

Tổng thể, 2025 là năm phục hồi tích cực của thị trường với nguồn cung, giá bán, thanh khoản và niềm tin đều cải thiện, nhưng đã tăng vẫn phụ thuộc lớn vào chính sách và lãi suất trong thời gian tới.

TỔNG LƯỢNG HẤP THỤ NĂM 2025 GẤP 2,1 LẦN NĂM 2024 VÀ GẤP ~5,5 LẦN NĂM 2023

	2023	2024	2025
Miền Bắc	~30% - 35%	~45% - 50%	~50% - 55%
Miền Trung	~8% - 12%	~20% - 25%	~25% - 30%
Miền Nam	~20% - 25%	~25% - 30%	~45% - 50%
Miền Tây	~10% - 15%	~10% - 15%	~25% - 35%
Hà Nội, Hưng Yên, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Hải Phòng Đà Nẵng, Khánh Hòa, Gia Lai, Quảng Trị TP.HCM, Đồng Nai Cần Thơ, Cà Mau, An Giang, Vĩnh Long, Tây Ninh	20% - 28% (~12.300 SP)	30% - 35% (~30.500 SP)	45% - 50% (~67.000 SP)

Nguồn: Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS - FERI)

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2026

Nguồn cung BĐS nhà ở năm 2026: Tăng mạnh, chủ yếu đến từ các đại dự án của các CĐT lớn.

Năm 2026, dự kiến có hơn 125 dự án nhà ở mới được giới thiệu ra thị trường, phân bổ theo vùng với mức độ phân hóa rõ rệt, phản ánh xu hướng tăng trưởng có chọn lọc của thị trường trong giai đoạn chuyển nhịp.

- » Miền Bắc: khoảng 60.056 sản phẩm, chiếm hơn 44% tổng nguồn cung cả nước, đến từ 43 dự án, tập trung chủ yếu tại Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh và các đô thị vệ tinh.
- » Miền Nam: khoảng 54.795 sản phẩm, chiếm hơn 40%, với 46 dự án, dẫn dắt bởi TP.HCM, Bình Dương (cũ), Đồng Nai và khu vực hưởng lợi trực tiếp từ hạ tầng liên vùng.
- » Miền Trung: khoảng 11.614 sản phẩm, chiếm 9%, tương ứng 19 dự án, duy trì quy mô nguồn cung ở mức kiểm soát, ưu tiên dự án có pháp lý hoàn chỉnh.
- » Miền Tây: khoảng 9.848 sản phẩm, chiếm 7%, với 17 dự án.

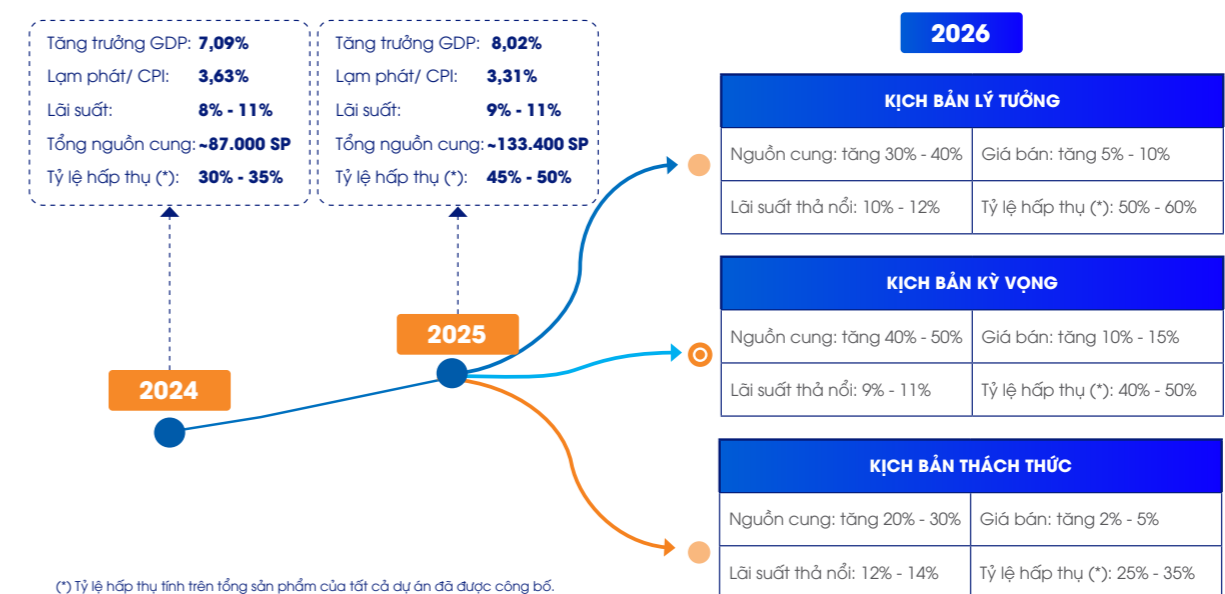
Phân khúc căn hộ tiếp tục dẫn dắt nguồn cung mới; các dự án đô thị tích hợp, đô thị xanh, đầy đủ tiện ích có lợi thế cạnh tranh rõ rệt.

DỰ BÁO 3 KỊCH BẢN TĂNG TRƯỞNG THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở 2026

Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô ổn định hơn nhưng chính sách vẫn thận trọng, Dat Xanh Services - FERI dự báo thị trường BĐS nhà ở 2026 sẽ cải thiện nguồn cung so với 2025, với ba kịch bản:

- » Kịch bản lý tưởng: Dự báo, trong điều kiện vĩ mô diễn biến tích cực và mặt bằng lãi suất duy trì ở vùng thấp, khi đó: Nguồn cung tăng 40% - 50%, giá bán tăng 10% - 15%, Lãi suất thả nổi duy trì ở mức 9% - 11%, Tỷ lệ hấp thụ đạt 50% - 60%. Đây là kịch bản tăng trưởng mạnh, song phụ thuộc lớn vào khả năng nới lỏng chính sách và sự cải thiện đồng thời của nhiều yếu tố nền tảng.
- » Kịch bản kỳ vọng: Ở kịch bản này, thị trường vận hành theo nhịp tăng trưởng có kiểm soát, phản ánh sát nhất trạng thái "chuyển nhịp" của năm 2026: Nguồn cung tăng 30% - 40%, Giá bán tăng 5% - 10%, Lãi suất thả nổi trong khoảng 10% - 12%, Tỷ lệ hấp thụ đạt 40% - 50%.
- » Kịch bản thách thức: Trong trường hợp chi phí vốn gia tăng và chính sách tiền tệ tiếp tục được kiểm soát chặt: Nguồn cung tăng 20% - 30%, Giá bán tăng 2% - 5%, Lãi suất thả nổi ở mức 12% - 14%, Tỷ lệ hấp thụ đạt 25% - 35%.

CÁC KỊCH BẢN TĂNG TRƯỞNG



Thị trường BĐS năm 2026 dự kiến bước vào giai đoạn thử thách và phân hóa mạnh dưới tác động của nhiều yếu tố vĩ mô. Rủi ro địa chính trị và lãi suất cao tạo áp lực lên dòng vốn và tỷ giá; trong nước, chi phí phát triển dự án tăng do cơ chế định giá đất tiệm cận thị trường, trong khi sức cầu chưa phục hồi hoàn toàn.

Bên cạnh đó, tín dụng bị siết chặt, áp lực trái phiếu và lãi suất vay tăng tiếp tục thu hẹp khả năng huy động vốn của doanh nghiệp và nhà đầu tư. Vì vậy, 2026 dự kiến khó xuất hiện các đợt tăng nóng, thay vào đó là giai đoạn thanh lọc thị trường, ưu tiên doanh nghiệp có năng lực tài chính, quản trị rủi ro tốt và sản phẩm phục vụ nhu cầu thực.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025 đánh dấu giai đoạn thị trường bất động sản bước vào nhịp phục hồi dần, sau một chu kỳ biến động mạnh kéo dài từ giai đoạn tăng trưởng nóng 2020 - 2021 đến điều chỉnh sâu trong các năm 2022 - 2024. Diễn biến này phản ánh rõ sự vận động theo chu kỳ của thị trường, chịu tác động đan xen của môi trường vĩ mô, chính sách tiền tệ, tín dụng và tâm lý nhà đầu tư.

Cụ thể, giai đoạn 2020 - 2021 ghi nhận tăng trưởng nóng của thị trường bất động sản trong bối cảnh lãi suất duy trì ở mức thấp, dòng tiền rẻ dồi dào và kỳ vọng tăng giá lan rộng. Thanh khoản thị trường ở mức cao, nguồn cung sơ cấp gia tăng nhanh và mặt bằng giá bất động sản tăng mạnh tại nhiều phân khúc, tạo nên giai đoạn bùng nổ cả về giao dịch lẫn giá bán.

Bước sang giai đoạn 2022 - 2023, thị trường chuyển sang pha điều chỉnh mạnh và chậm lại khi điều kiện vĩ mô đảo chiều. Chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất tăng nhanh, tín dụng bất động sản bị kiểm soát chặt chẽ cùng với các vướng mắc pháp lý kéo dài đã khiến thanh khoản suy giảm sâu, nguồn cung mới sụt giảm đáng kể và tâm lý thị trường trở nên thận trọng trên diện rộng.

Năm 2024 được xem là giai đoạn chạm đáy và ổn định dần của chu kỳ, khi mặt bằng lãi suất bắt đầu hạ nhiệt, các chính sách hỗ trợ thị trường được ban hành và niềm tin của người mua từng bước được cải thiện. Tuy vậy, quá trình phục hồi vẫn diễn ra không đồng đều, chủ yếu tập trung ở những dự án có pháp lý hoàn chỉnh, vị trí tốt và sản phẩm phù hợp với nhu cầu ở thực.

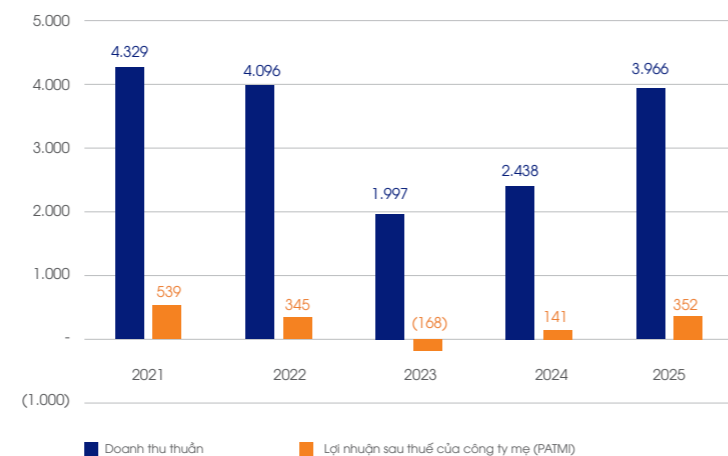
Trong bối cảnh đó, năm 2025 đóng vai trò là năm bản lề của chu kỳ phục hồi, khi các yếu tố nền tảng của thị trường như nguồn cung, tỷ lệ hấp thụ và hoạt động giao dịch bắt đầu cải thiện rõ nét hơn, nhưng đà tăng trưởng vẫn mang tính thận trọng và có chọn lọc. Thị trường chưa bước vào một chu kỳ tăng trưởng nóng mới mà đang trong quá trình tái cân bằng, chuẩn bị các điều kiện cần thiết cho giai đoạn phục hồi sâu và bền vững hơn trong các năm tiếp theo.

Trong bối cảnh đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 của DXS đã phản ánh rõ nét vai trò và định hướng chiến lược của Công ty trong giai đoạn bản lề của chu kỳ phục hồi. Trong điều kiện thị trường còn nhiều thận trọng và chưa bước vào pha tăng trưởng mạnh, DXS đã tập trung củng cố hoạt động kinh doanh cốt lõi, chuyển đổi mô hình kinh doanh phù hợp, nâng cao chất lượng lợi nhuận và tăng cường kỷ luật tài chính, qua đó tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo.

Doanh thu thuần năm 2025 đạt 3.967 tỷ đồng, tăng 52% so với năm 2024, cho thấy sự phục hồi rõ nét của hoạt động kinh doanh trong bối cảnh thị trường dần cải thiện. Mặc dù chưa vượt mức đỉnh năm 2021, kết quả này phản ánh xu hướng tăng trưởng bền vững hơn, gắn với chất lượng doanh thu được cải thiện.

Cơ cấu doanh thu ghi nhận sự chuyển dịch rõ rệt theo định hướng chiến lược của Công ty:

- » Dịch vụ bất động sản đạt 2.407 tỷ đồng, chiếm 61% tổng doanh thu, tăng mạnh cả về giá trị và tỷ trọng (tăng 13 điểm % so với năm 2024), tiếp tục khẳng định vai trò là trụ cột tăng trưởng chính.
- » Doanh thu từ bán sản phẩm bất động sản đạt 1.181 tỷ đồng, chiếm 30% tổng doanh thu, giảm tỷ trọng đáng kể do Công ty chưa ghi nhận doanh thu lớn từ các dự án do các đơn vị thành viên phát triển trong năm vừa qua.
- » Dịch vụ khác (tư vấn đầu tư, quản lý tài sản và các dịch vụ giá trị gia tăng) đạt 379 tỷ đồng, tăng 114 tỷ đồng so với cùng kỳ, thể hiện hiệu quả của chiến lược đa dạng hóa nguồn thu và phát triển hệ sinh thái dịch vụ toàn diện.



Sự thay đổi trong cơ cấu doanh thu cho thấy DXS đang từng bước chuyển từ mô hình phụ thuộc vào hoạt động phân phối sang mô hình dịch vụ tích hợp, tạo nền tảng doanh thu ổn định và ít biến động theo chu kỳ của thị trường.

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2025 đạt 610 tỷ đồng, tăng mạnh so với năm 2024, chủ yếu nhờ tăng trưởng doanh thu dịch vụ và cải thiện hiệu quả vận hành.

Lợi nhuận sau thuế đạt 523 tỷ đồng, tăng 111% so với cùng kỳ; trong đó, lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt 351 tỷ đồng, tăng 127%. Kết quả này phản ánh mức độ phục hồi mạnh mẽ của hoạt động kinh doanh cốt lõi sau giai đoạn suy giảm trước đó.

Biên lợi nhuận ròng (ROS) cải thiện lên 13,20% (so với 10,18% năm 2024), trong khi các chỉ tiêu hiệu quả sử dụng vốn và tài sản đều tăng:

- » ROE đạt 5,93% (2024: 2,98%)
- » ROA đạt 3,11% (2024: 1,65%)

Đáng chú ý, lợi nhuận năm 2025 không phát sinh các khoản thu nhập bất thường đáng kể, cho thấy chất lượng lợi nhuận mang tính bền vững và đến từ hoạt động kinh doanh cốt lõi.

Kết quả kinh doanh DXS giai đoạn 2021 - 2025

(ĐVT: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Tổng tài sản	15.148	16.602	15.457	15.069	16.843
Doanh thu thuần	4.329	4.096	1.997	2.438	3.966
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.236	636	(87)	335	610
Lợi nhuận khác	(36)	25	8	7	52
Lợi nhuận trước thuế	1.200	661	(80)	341	662
Lợi nhuận sau thuế	873	530	(160)	248	523
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	539	345	(168)	141	352

Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2021 - 2025

(ĐVT: tỷ đồng)

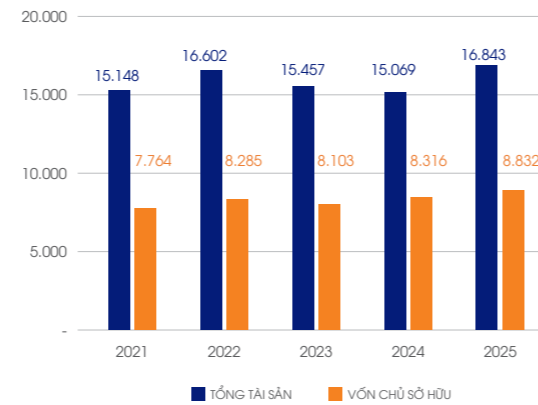
Chỉ tiêu	2021		2022		2023		2024		2025	
Cơ cấu doanh thu	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Tổng doanh thu	4.371	100%	4.140	100%	1.997	100%	2.610	100%	3.967	100%
Doanh thu dịch vụ bất động sản	1.329	30%	2.349	57%	611	31%	1.233	47%	2.407	60,7%
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	2.978	68%	1.498	36%	1.225	61%	1.113	43%	1.181	29,8%
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	0	0%	169	4%	21	1%	0	0%	0	0,0%
Doanh thu dịch vụ khác	63	1%	124	3%	141	7%	265	10%	379	9,6%
Giảm trừ doanh thu	(42)	-1%	(44)	-1%	(38)	-2%	(172)	-7%	(1)	0%
Doanh thu thuần	4.329		4.096		1.960		2.438		3.966	

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 (tiếp theo)

Trong năm 2025, DXS chủ động mở rộng quy mô hoạt động nhằm đón đầu chu kỳ phục hồi của thị trường, dẫn đến sự gia tăng của các chi phí vận hành:

- » Chi phí bán hàng đạt 640 tỷ đồng, tăng 44%, chủ yếu do mở rộng lực lượng kinh doanh và tăng cường hoạt động marketing nhằm gia tăng thị phần.
- » Chi phí quản lý doanh nghiệp đạt 399 tỷ đồng, tăng 38%, phản ánh quá trình tái cấu trúc tổ chức và đầu tư vào hệ thống quản trị.
- » Chi phí tài chính duy trì ở mức 104 tỷ đồng, tăng nhẹ 1%, cho thấy Công ty kiểm soát tốt chi phí vốn trong bối cảnh lãi suất có xu hướng tăng trở lại.

Tỷ lệ giá vốn/doanh thu thuần ở mức 57% (2024: 51,68%), tăng nhẹ do thay đổi cơ cấu doanh thu và gia tăng quy mô hoạt động dịch vụ. Tuy nhiên, việc duy trì biên lợi nhuận ổn định trong bối cảnh chi phí tăng cho thấy hiệu quả kiểm soát chi phí và năng lực vận hành được cải thiện.



Cơ cấu giá vốn giai đoạn 2021 - 2025

(ĐVT: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	2021		2022		2023		2024		2025	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Giá vốn	1.667	38,52%	1.768	43,15%	1.287	65,68%	1.260	51,68%	2.253	56,79%
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	762	17,60%	702	17,13%	896	45,72%	566	740	740	18,67%
Giá vốn dịch vụ bất động sản	859	19,84%	785	19,17%	266	13,56%	479	1,260	1,260	31,76%
Giá vốn dịch vụ xây dựng	0	0,00%	170	4,16%	8	0,39%	0	0	0	0,01%
Giá vốn dịch vụ khác	47	1,08%	110	2,70%	118	6,02%	215	252	252	6,36%
Giảm trừ doanh thu	(42)	-1%	(44)	-1%	(38)	-2%	(172)	-7%	(1)	0%

Tỷ trọng các loại chi phí so với giá vốn giai đoạn 2021 - 2025

(ĐVT: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	2021		2022		2023		2024		2025	
	Giá trị	Giá trị 2022/2021	Giá trị	Giá trị 2023/2022	Giá trị	Giá trị 2024/2023	Giá trị	Giá trị 2025/2024		
Giá vốn	1.667	1768	6%	1.287	-27%	1.260	-2%	2.252	79%	
Chi phí bán hàng	689	955	39%	325	-66%	443	36%	640	44%	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	706	645	-9%	278	-57%	290	4%	399	38%	
Chi phí tài chính	79	148	87%	134	-9%	103	-23%	104	1%	
Chi phí khác	70	28	-60%	30	10%	34	12%	33	-3%	
Giảm trừ doanh thu	(42)	-1%	(44)	-1%	(38)	-2%	(172)	-7%	(1)	

Sức khỏe tài chính & thanh khoản: An toàn - linh hoạt để bước vào 2026

Tại thời điểm cuối năm 2025, tổng tài sản của Công ty đạt 16.843 tỷ đồng, tăng 11,9% so với năm trước. Cơ cấu tài sản tiếp tục duy trì đặc thù của doanh nghiệp dịch vụ bất động sản, với tỷ trọng lớn ở các khoản phải thu và hàng tồn kho.

- » Tiền và tương đương tiền đạt 795 tỷ đồng tăng 91%, góp phần nâng cao khả năng thanh khoản.
- » Các khoản phải thu đạt 9.758 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản, phản ánh đặc thù hoạt động và yêu cầu quản trị chặt chẽ công nợ.
- » Hàng tồn kho đạt 5.113 tỷ đồng, tăng 16,4%, gắn với chiến lược tham gia sâu hơn vào phát triển dự án.
- » Các chỉ tiêu thanh khoản duy trì ở mức an toàn:
- » Hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 2,35 lần
- » Hệ số thanh toán nhanh duy trì quanh mức 1,61 lần

Điều này cho thấy Công ty có khả năng đáp ứng tốt các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

Chỉ tiêu	2021		2022		2023		2024		2025	
Chỉ tiêu	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
TÀI SẢN NGẮN HẠN	14.505	95,76%	15.673	94,40%	14.569	94,25%	14.276	94,74%	16.165	95,98%
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.632	10,78%	493	2,97%	207	1,34%	416	2,76%	795	4,72%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	156	1,03%	171	1,03%	97	0,63%	78	0,52%	322	1,91%
Các khoản phải thu	10.560	69,71%	10.657	64,19%	9.977	64,55%	9.221	61,20%	9.758	57,93%
Hàng tồn kho	1.986	13,11%	4.190	25,24%	4.119	26,65%	4.391	29,14%	5.113	30,36%
Tài sản ngắn hạn khác	171	1,13%	163	0,98%	169	1,09%	171	1,13%	152	0,90%
TÀI SẢN DÀI HẠN	643	4,24%	930	5,60%	889	5,75%	793	5,26%	678	4,03%
Các khoản phải thu dài hạn	65	0,43%	94	0,57%	204	1,32%	79	0,53%	2	0,01%
Tài sản cố định	195	1,28%	204	1,23%	199	1,29%	203	1,35%	217	1,29%
Bất động sản đầu tư	44	0,29%	45	0,27%	37	0,24%	63	0,42%	80	0,48%
Tài sản dở dang dài hạn	60	0,40%	117	0,71%	129	0,83%	96	0,64%	104	0,62%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	21	0,14%	201	1,21%	94	0,61%	142	0,95%	32	0,19%
Tài sản dài hạn khác	259	1,71%	268	1,61%	226	1,46%	209	1,39%	243	1,44%
TỔNG TÀI SẢN	15.148	100,00%	16.602	100,00%	15.457	100,00%	15.069	100,00%	16.863	100,00%

Tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 2025 đạt 8.010 tỷ đồng, chiếm 48% tổng tài sản, tăng so với năm trước nhưng vẫn nằm trong ngưỡng kiểm soát.

- » Nợ vay đạt 2.994 tỷ đồng, tăng 35,4%, phục vụ nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh và chuẩn bị cho giai đoạn triển khai dự án.
- » Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu ở mức 90,69%, phản ánh việc Công ty chủ động sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức hợp lý nhằm tối ưu hiệu quả sử dụng vốn.

Cơ cấu nợ có xu hướng cải thiện theo hướng kéo dài kỳ hạn, với nợ dài hạn tăng lên 1.048 tỷ đồng góp phần giảm áp lực thanh toán trong ngắn hạn và nâng cao tính ổn định tài chính.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 (tiếp theo)

	2021		2022		2023		2024		2025	
TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
NỢ PHẢI TRẢ	7.384	49%	8.317	50%	7.354	48%	6.752	45%	8.010	48%
Nợ ngắn hạn	7.214	48%	7.350	44%	6.754	44%	6.313	42%	6.882	41%
Nợ dài hạn	171	1%	968	6%	600	4%	439	3%	1.128	7%
Trong đó:	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Vay	1.131	7%	2.318	14%	2.154	14%	2.212	15%	2.994	18%
Giảm trừ doanh thu	(42)	-1%	(44)	-1%	(38)	-2%	(172)	-7%	(1)	0%
VỐN CHỦ SỞ HỮU	7.764	51%	8.285	50%	8.103	52%	8.316	55%	8.832	52%
Vốn góp	3.582	24%	4.531	27%	5.741	37%	5.791	38%	5.791	34%
Thặng dư vốn cổ phần	1.105	7%	805	5%	5	0%	5	0%	4	0%
Lợi nhuận chưa phân phối	942	6%	680	4%	90	1%	186	1%	518	3%
Lợi ích cổ đông thiểu số	2.139	14%	2.239	13%	2.237	14%	2.304	15%	2.466	15%
TỔNG NGUỒN VỐN	15.148	100%	16.602	100%	15.457	100%	15.069	100%	16.843	100%

Các chỉ tiêu hiệu quả hoạt động ghi nhận sự cải thiện rõ rệt trong năm 2025:

- » Vòng quay tổng tài sản tăng lên 0,25 vòng (2024: 0,16 vòng), cho thấy hiệu quả khai thác tài sản được cải thiện.
- » Vòng quay hàng tồn kho đạt 0,47 vòng (2024: 0,30 vòng), phản ánh khả năng tiêu thụ sản phẩm tốt hơn.
- » Vòng quay khoản phải thu tăng lên 3,50 vòng (2024: 2,50 vòng), cho thấy tốc độ thu hồi công nợ được cải thiện đáng kể.

Những cải thiện này góp phần nâng cao chất lượng dòng tiền và hiệu quả vận hành tổng thể của Công ty.




CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH		2021	2022	2023	2024	2025
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,01	2,13	2,16	2,26	2,35
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,74	1,56	1,55	1,57	1,61
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN						
Chỉ số nợ/Tổng tài sản	%	48,75%	50,10%	47,58%	44,81%	47,56%
Chỉ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	95,12%	100,39%	90,76%	81,19%	90,69%
Hệ số nợ vay/Tổng tài sản	%	7,47%	13,96%	13,94%	14,68%	17,77%
Hệ số thanh toán lãi vay	Lần	2,35	1,00	0,33	0,53	0,57
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG						
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,33	0,26	0,12	0,16	0,25
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,91	0,57	0,31	0,30	0,47
Vòng quay khoản phải thu khách hàng	Vòng	2,68	2,59	1,50	2,50	3,50
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI						
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	20,18%	12,94%	-8,02%	10,18%	13,20%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	11,25%	6,40%	-1,98%	2,98%	5,93%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	5,77%	3,19%	-1,04%	1,65%	3,11%
Hệ số lợi nhuận HĐKD/Doanh thu thuần	%	28,55%	15,51%	-4,37%	13,73%	15,38%


Năm 2025 đánh dấu bước chuyển quan trọng khi Công ty không chỉ phục hồi về quy mô hoạt động, mà quan trọng hơn là cải thiện rõ nét về chất lượng lợi nhuận, thanh khoản và hiệu quả sử dụng vốn. Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng, với nền tảng tài chính an toàn, đòn bẩy được kiểm soát, dòng tiền dịch vụ ổn định và hiệu quả vận hành từng bước cải thiện, DXS đang ở trạng thái sẵn sàng để bước vào giai đoạn phát triển tiếp theo của chu kỳ. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục kiên định với định hướng tăng trưởng có chọn lọc, đẩy mạnh hợp tác với chủ đầu tư/chủ đất, kiểm soát chi phí, phát huy vai trò phát triển dự án và dịch vụ môi giới trong hệ sinh thái Tập đoàn Đất Xanh, đồng thời chủ động chuẩn bị nguồn lực để tận dụng cơ hội khi thị trường bước vào giai đoạn phục hồi nhanh và bền vững hơn.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2025


THE PRIVÉ

The Privé tạo nên từ những mỹ cảm sâu sắc nhất về một cuộc sống thượng lưu đích thực, để trở thành một công trình tuyệt mỹ, kiêu hãnh vươn mình, chạm khắc nên một biểu tượng đẹp nơi trung tâm Sài Gòn.

 Chủ đầu tư:
Tập đoàn Đất Xanh

 Vị trí: Khu đô thị Nam Rạch Chiếc,
Phường Bình Trưng, TP. HCM

 Quy mô: 6,7 ha gồm 12 tháp

 Sản phẩm: 3.175 căn hộ cao cấp



REGAL LEGEND

Được phát triển bởi thương hiệu Regal Homes thuộc tập đoàn Regal Group. Với định hướng trở thành "Kinh đô giải trí toàn cầu". Regal Legend là một tổ hợp vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, sắm sửa và náo nhiệt 24/7 với hàng loạt sự kiện như: lễ hội biển, lễ hội ánh sáng, lễ hội ẩm thực, lễ hội âm nhạc; 2 tuyến phố đi bộ ban đêm ven biển và ven hồ tiêu chuẩn quốc tế, cùng hàng nghìn tiện ích đặc sắc, là thiên đường mua sắm, giải trí cùng những công trình mang tính biểu tượng, bền bỉ vượt thời gian.

 Chủ đầu tư:
Regal Group

 Vị trí: mặt tiền đường Võ Nguyên
Giáp, Phường Đồng Hới, Quảng Trị

 Quy mô: 21 ha

 Sản phẩm: 3.300 căn hộ,
317 shophouse





LAN ANH AVENUE

Khu compound cao cấp dành cho chuyên gia. Với vị trí kim cương tọa lạc tại giao điểm vàng DT15 và DT746 và sát cạnh KCN VSIP III, liền kề Vành đai 4, kết nối đa tiện ích.

 Chủ đầu tư: LinkGroup

 Vị trí: Mặt tiền đường DT15 41m,
Phường Bình Cơ, TP. HCM


 Quy mô: 2,6 ha


 Sản phẩm: 147 sản phẩm
» Nhà phố thương mại
» Nhà phố/ Nhà phố vườn
» Villa phố/ Villa vườn





REGAL COMPLEX

Dự án Regal Complex là khu phức hợp 5 sao đến từ thương hiệu Regal Homes, sở hữu 683 căn hộ, 3 tầng thương mại với hàng trăm tiện ích giải trí, F&B, giáo dục, sức khỏe; đồng thời kiến tạo nên không gian sống với hệ sinh thái tự nhiên, mang đến những đặc quyền riêng cho cư dân khu đô thị

 Chủ đầu tư: Regal Group

 Vị trí: đường Đào Duy Tùng
thuộc Khu đô thị Phú Mỹ An,
Phường Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

 Quy mô: 2,6 ha





 Sản phẩm: 683 căn hộ hạng sang
chuẩn quốc tế, 3.175 căn hộ cao cấp



CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2025 (tiếp theo)

THE PALACE





Phân khu The Palace Resort nằm trong khu biệt thự compound Regal Victoria. Regal Victoria là khu biệt thự “đảo ngọc” biệt lập được phát triển bởi thương hiệu Regal Homes, bao gồm 67 căn biệt thự 5 sao giới hạn với view panorama ấn tượng; hệ mặt dựng, thiết bị decor tinh tế và đất đỏ đến từ các tập đoàn danh tiếng trên thế giới. Regal Victoria vừa riêng tư trong ốc đảo nghỉ dưỡng, kênh sinh thái bao quanh, hệ thống an ninh hai lớp; vừa dễ dàng tiếp cận tất cả tiện ích nghỉ dưỡng chuẩn quốc tế tại Đà Nẵng chỉ trong vài phút di chuyển.

-  Chủ đầu tư: Regal Group
-  Vị trí: Phường Điện Bàn Đông, Thành phố Đà Nẵng
-  Quy mô: 0,8 ha
-  Sản phẩm: 22 căn dinh thự độc bản



CARA RIVER PARK





Tọa lạc trên Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ. Cara River Park có vị trí giao thương chiến lược, nằm giữa TP Cần Thơ, Hậu Giang, Vĩnh Long, mang lại lợi thế kết nối độc đáo mà không dự án nào sánh được. Đồng thời, Cara River Park còn hưởng trọn phúc khí và làn gió mát lành từ dòng sông Hậu nên thơ, một tuyệt tác của thiên nhiên.

-  Chủ đầu tư: Cara Group
-  Vị trí: Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ
-  Quy mô: 0,3 ha gồm 2 tháp
-  Sản phẩm:
 - » Premium Tower: 169 căn hộ và 10 căn TMDV
 - » Luxury Tower: 169 căn hộ và 10 căn TMDV







A&T SAIGON RIVERSIDE

Tọa lạc tại quỹ đất “vàng” hiếm hoi của Thuận An, Tp Hồ Chí Minh Mới. Dự án này được quy hoạch bài bản, kiến tạo một tổ ấm sang trọng, hiện đại và bình yên với mảng xanh “Khổng lồ” cùng hệ tiện ích đẳng cấp. Dự án còn được lên ý tưởng thiết kế với phong cách kiến trúc hiện đại với hai khối tháp vững chãi vươn lên trời cao giữa một thành phố năng động và tiên phong xây dựng một tiêu chuẩn sống hài hòa giữa thiên nhiên. A&T Saigon Riverside không chỉ là nơi an cư lý tưởng mà còn là kênh đầu tư hấp dẫn.

-  Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Thuận An
-  Vị trí: Vĩnh Phú 18, Khu phố Hòa Long, Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, Bình Dương, HCM
-  Quy mô: 0,7 ha gồm 2 tháp
-  Sản phẩm: 917 căn hộ, 10 shophouse và 65 căn Condotel




BEN HILL

-  Chủ đầu tư: CTCP Đầu Tư BenHouse Việt Nam
-  Vị trí: Đường Thuận Giao 25, TP Thuận An, tỉnh Bình Dương, TP. HCM
-  Quy mô: 0,8 ha, 02 tòa tháp cao 24 tầng, 01 tầng hầm
-  Sản phẩm: 852 căn hộ, 10 shophouse và 65 căn Condotel




CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2025 (tiếp theo)

SYMLIFE

 Chủ đầu tư: CTCP ĐTXD Nam Hiệp Thành Bình Dương

 Vị trí: Mặt tiền Đại Lộ Bình Dương, Phường Vĩnh Phú, TP. Thuận An, Bình Dương


 Quy mô: 0,7 ha, 01 tòa tháp cao 27 tầng, 01 tầng hầm


 Sản phẩm: 659 căn hộ




TECCO ELITE CITY

 Chủ đầu tư: Tập đoàn Tecco Group

 Vị trí: Khu cư dân số 10, đường Quang Trung, phường Thịnh Đán, Thành phố Thái Nguyên

 Quy mô: 2,1 ha 6 tòa tháp cao 32 tầng


 Sản phẩm: 2.088 sản phẩm bao gồm: Trung tâm thương mại, Shophouse và căn hộ cao cấp.



CHARM CITY

 Chủ đầu tư: CTCP ĐTXD Nam Hiệp Thành Bình Dương

 Vị trí: Giao lộ DT743 và DT743B, Phường Dĩ An, TPHCM

 Quy mô: 5 ha, 03 tòa tháp cao 27 tầng, 01 tầng hầm


 Sản phẩm: 2.047 căn hộ




SUN URBAN CITY HA NAM

 Chủ đầu tư: Tập đoàn Sun Group

 Vị trí: trục đại lộ Điện Biên Phủ, \ Võ Nguyên Giáp

 Quy mô: 420ha


 Sản phẩm: 40.000 sản phẩm bao gồm 4.099 nhà phố thương mại bám các trục đường lớn, gần 1.400 biệt thự, 47 tòa cao tầng với gần 32.500 căn hộ





CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2025 (tiếp theo)

FIBONAN

 Chủ đầu tư: An Phú Invest


 Vị trí: Rừng Thông, Phố Cúc, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên

 Quy mô: 0,4 ha


 Sản phẩm: 656 căn hộ cao cấp, 3 tầng hầm, 32 tầng nổi



TAN THANH ELITE CITY

 Chủ đầu tư: Công ty TNHH ĐT PT Đô Thị Tân Thanh

 Vị trí: Thị Trấn Tân Thanh, Huyện Thanh Liêm, Tỉnh Hà Nam


 Quy mô: 24,4 ha

 Sản phẩm: 757 sản phẩm (137 Shophouse, 58 Biệt thự, 562 lô liền kề)




PHENIKAA TOWER

 Chủ đầu tư: CTCPTập đoàn Phụng Hoàng Xanh A&A


 Vị trí: Ô đất CT, khu dân dụng Bắc Phú Cát, xã Hòa Lạc, Thành phố Hà Nội


 Quy mô: 0,22 ha

 Sản phẩm: 01 tòa - 21 tầng nổi và 1 tầng hầm, gồm 560 căn hộ




CRYSTAL HOLIDAYS HARBOUR VÂN ĐỒN

 Chủ đầu tư: Everland Group

 Vị trí: Khu đô thị Ao Tiên, Vân Đồn, Quảng Ninh

 Quy mô: 2,6 ha gồm 5 tòa

 Sản phẩm: 2.274 sản phẩm bao gồm căn hộ nghỉ dưỡng và phòng khách sạn



CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2025 (tiếp theo)

VINHOMES STAR CITY

 Chủ đầu tư: VinGroup


 Vị trí: Nguyễn Hoàng - Nam Sông Mã, Phường Hạc Thành, Thanh Hóa

 Quy mô: 147,5ha gồm 4 phân khu


 Sản phẩm: 29 tòa căn hộ chung cư và 1.557 căn thấp tầng



PARASOL PREMIUM - CARA WORLD CAM RANH

 Chủ đầu tư: Công ty TNHH KN Cam Ranh

 Vị trí: Bãi Dài Đường Nguyễn Tất Thành, Cam Ranh, Khánh Hòa

 Quy mô: 800 ha

 Sản phẩm: 936 căn shophouse villas thấp tầng



SUN CENTRO TOWN

 Chủ đầu tư: CTCP BĐS S-Property


 Vị trí: Đường bao biển Hạ Long, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh

 Quy mô: 1,2ha bao gồm 3 tòa căn hộ cao 30 tầng

 Sản phẩm: 2.900 căn hộ



THE GIÓ RIVERSIDE

 Chủ đầu tư: An Gia Group

 Vị trí: Số 935 Đường ĐT743A, Phường Đông Hòa, Bình Dương, TPHCM.

 Quy mô: 2,9 ha, 2 tháp cao 40 tầng

 Sản phẩm: 2.905 căn hộ, 76 căn shophouse



QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



Phá kén
cùng tỏa sáng

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Tầm Nhìn Dẫn Dắt Tương Lai

Tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS), mô hình quản trị doanh nghiệp không chỉ là một hệ thống tổ chức mà còn là kim chỉ nam chiến lược, phản ánh cam kết xây dựng một tổ chức bền vững, minh bạch và hiệu quả. Được xây dựng dựa trên Luật Doanh nghiệp 2020, Luật Chứng khoán, và các quy định của pháp luật hiện hành, mô hình quản trị của DXS kết hợp chặt chẽ giữa thông lệ quản trị quốc tế và thực tiễn thị trường Việt Nam. Mô hình quản trị của DXS không chỉ minh bạch và hiệu quả mà còn chủ động ứng phó với các thách thức nội tại lẫn bên ngoài. Trong năm 2025, DXS tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong bằng cách tinh chỉnh cơ cấu quản trị, chuyển đổi mô hình kinh doanh, ứng dụng công nghệ số, và xây dựng hệ thống quản lý rủi ro toàn diện, hướng tới mục tiêu tối ưu hóa giá trị cho cổ đông, khách hàng, và cộng đồng.

Sự Kết Nối Đồng Bộ

Mô hình quản trị của DXS được thiết kế theo cấu trúc ba cấp, đảm bảo sự phân định rõ ràng giữa chiến lược, giám sát, và thực thi:

1. Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ)

Là cơ quan quyền lực cao nhất, ĐHCĐ không chỉ thông qua các quyết định lớn như chiến lược kinh doanh, phân phối lợi nhuận, mà còn định hình tương lai của DXS thông qua việc phê duyệt các mục tiêu phát triển dài hạn và bền vững.

2. Hội đồng Quản trị (HĐQT)

HĐQT chịu trách nhiệm định hướng chiến lược, giám sát hoạt động và đưa ra các quyết định quan trọng, đảm bảo DXS đi đúng với định hướng trong bối cảnh thị trường bất động sản có nhiều biến động. Hiện tại, HĐQT gồm 5 thành viên với những hiểu biết sâu rộng và đa dạng về chuyên môn trong lĩnh vực bất động sản

Ông Nguyễn Trường Sơn - Chủ tịch HĐQT	Dẫn dắt chuyển đổi số và mở rộng thị trường
Ông Trần Quốc Thịnh - Phó Chủ tịch HĐQT	Tối ưu hóa vận hành hệ thống công ty con
Ông Hà Đức Hiếu - Thành viên HĐQT	Đảm bảo quản trị tài chính và rủi ro
Ông Lê Đặng Quốc Hùng - Thành viên HĐQT	Kiểm soát rủi ro, giám sát và đảm bảo việc thực hiện các chiến lược tài chính
Ông Trần Thanh Tân - Thành viên HĐQT Độc lập	Giám sát độc lập và nâng cao tính minh bạch

3. Ủy ban Kiểm toán (UBKT)

Trực thuộc HĐQT, chịu trách nhiệm giám sát hệ thống báo cáo tài chính, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ, đảm bảo thông tin công bố minh bạch và đáng tin cậy.

» Thành phần:

Ông Trần Thanh Tân - Chủ tịch UBKT.

Ông Lê Đặng Quốc Hùng - Thành viên UBKT

Hoạt động 2025: Trong năm UBKT đã thực hiện 02 đợt kiểm tra đảm bảo các báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) và quy định của HOSE.

4. Ban Tổng Giám đốc (Ban Điều hành)

» Là cơ quan thực thi chiến lược của HĐQT, chịu trách nhiệm điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của DXS.

» Thành phần:

Ông Trần Quốc Thịnh - Tổng Giám đốc

Bà Trịnh Thị Kim Liên - Quyền Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh Tiếp Thị

Ông Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn - Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc Tài chính

Bà Nguyễn Thị Kim Thoa - Giám đốc Phát triển Kinh doanh/ Sản phẩm

Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh - Phó Giám đốc Nhân sự Hành chính

Đánh giá mức độ tuân thủ Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty Việt Nam 2026 (VNCG Code 2026)

Ngày 03/02/2026, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) phối hợp với IFC công bố Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty Việt Nam (VNCG Code 2026), đánh dấu bước tiến quan trọng trong việc chuẩn hóa khung quản trị cho các doanh nghiệp niêm yết, hướng tới mục tiêu nâng hạng thị trường chứng khoán Việt Nam.

Bộ nguyên tắc tập trung vào các trọng tâm cốt lõi phù hợp với thông lệ quốc tế, bao gồm: (i) tăng cường vai trò của Hội đồng Quản trị trong giám sát ESG và rủi ro biến đổi khí hậu; (ii) mở rộng phạm vi quản trị rủi ro sang các rủi ro phi tài chính và rủi ro mới nổi; (iii) nâng cao chất lượng công bố thông tin theo chuẩn mực quốc tế; (iv) tăng cường bảo vệ quyền và lợi ích của cổ đông; và (v) thúc đẩy mô hình tạo giá trị bền vững cho các bên liên quan.

Trên cơ sở đó, DXS đã thực hiện rà soát và tự đánh giá mức độ đáp ứng đối với các nguyên tắc quản trị nêu trên, nhằm xác định các điểm mạnh, khoảng trống và định hướng cải thiện trong giai đoạn tới.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY (tiếp theo)

Nhóm nguyên tắc	Mức độ tuân thủ năm 2025	Định hướng cải thiện năm 2026
Vai trò và trách nhiệm của HĐQT (Nguyên tắc 1-5)	<p>HĐQT duy trì hoạt động hiệu quả với kỷ luật quản trị cao, đảm bảo tính minh bạch và năng lực điều phối chiến lược. Các thành viên độc lập phát huy vai trò giám sát, góp phần bảo vệ quyền lợi cổ đông, đặc biệt là cổ đông thiểu số. Công ty đã bước đầu tích hợp các yếu tố ESG vào định hướng chiến lược.</p> <p>Đánh giá: Đáp ứng tốt các yêu cầu nền tảng về hiệu quả hoạt động và giám sát của HĐQT; đã triển khai bước đầu đối với tích hợp ESG ở cấp độ chiến lược, tuy nhiên chưa thiết lập đầy đủ cấu trúc quản trị ESG chuyên trách.</p>	<p>Hoàn thiện cấu trúc quản trị ESG tại cấp HĐQT thông qua việc thành lập Ủy ban ESG hoặc phân công thành viên HĐQT phụ trách ESG; ban hành các chính sách và quy chế ESG gắn với hệ thống chỉ tiêu đánh giá hiệu quả dài hạn (KPIs). Tăng cường giám sát rủi ro khí hậu và rủi ro phi tài chính trong chương trình nghị sự định kỳ của HĐQT; xây dựng và công bố ma trận rủi ro tích hợp (bao gồm rủi ro tài chính và phi tài chính).</p>
Môi trường kiểm soát (Nguyên tắc 6)	<p>Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT hoạt động hiệu quả với tỷ lệ tham dự và biểu quyết đầy đủ (2 kỳ họp trong năm), thực hiện tốt chức năng giám sát báo cáo tài chính, lựa chọn kiểm toán độc lập và kiểm soát tuân thủ.</p> <p>Đánh giá: Đáp ứng tốt yêu cầu về thiết lập và vận hành hệ thống kiểm soát tài chính; phạm vi giám sát rủi ro phi tài chính đang trong quá trình hoàn thiện.</p>	<p>Mở rộng phạm vi hoạt động của Ủy ban Kiểm toán hoặc thành lập Tiểu ban/Ủy ban Quản lý rủi ro nhằm bao quát toàn diện các rủi ro phi tài chính, bao gồm rủi ro ESG, công nghệ và vận hành. Thiết lập và công bố định kỳ Bản đồ rủi ro (Risk Map) và khẩu vị rủi ro (Risk Appetite) ở cấp Công ty.</p>
Công bố thông tin và minh bạch (Nguyên tắc 7)	<p>Công ty thực hiện công bố thông tin song ngữ đầy đủ, kịp thời và tuân thủ các quy định của UBCKNN và HOSE; thông tin được đăng tải trên website chính thức, đảm bảo khả năng tiếp cận công bằng cho nhà đầu tư.</p> <p>Đánh giá: Đáp ứng tốt các yêu cầu về công bố thông tin theo quy định pháp luật.</p>	<p>Tiếp tục nâng cao chất lượng công bố thông tin theo hướng tiệm cận các chuẩn mực quốc tế, đặc biệt đối với báo cáo phát triển bền vững, công bố ESG và minh bạch thù lao lãnh đạo; từng bước hướng tới áp dụng các khung báo cáo quốc tế (GRI, ISSB).</p>
Quyền và lợi ích của cổ đông (Nguyên tắc 8)	<p>Công ty đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin liên quan đến giao dịch nội bộ và giao dịch với bên liên quan; đảm bảo quyền tiếp cận thông tin của cổ đông. Đại hội đồng cổ đông được tổ chức theo hình thức trực tuyến, tích hợp bỏ phiếu điện tử (e-voting), tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông tham gia và thực hiện quyền biểu quyết.</p> <p>Đánh giá: Đáp ứng tốt các thông lệ tiên tiến về tổ chức ĐHĐCĐ và tăng cường quyền cổ đông.</p>	<p>Tiếp tục hoàn thiện nền tảng công nghệ phục vụ ĐHĐCĐ, nâng cao trải nghiệm cổ đông; mở rộng các kênh tương tác và đối thoại với nhà đầu tư, bao gồm các nội dung liên quan đến chiến lược, ESG và định hướng phát triển dài hạn.</p>
Phát triển bền vững và vai trò của các bên liên quan (Nguyên tắc 9)	<p>Công ty đã định hướng tích hợp các yếu tố ESG trong hoạt động kinh doanh, tuy nhiên cơ chế triển khai và hệ thống quản trị ESG chưa được chuẩn hóa đầy đủ ở cấp tổ chức.</p> <p>Đánh giá: Đã có định hướng rõ ràng, cần tiếp tục hoàn thiện khung triển khai và đo lường.</p>	<p>Xây dựng nền tảng quản trị ESG toàn diện, bao gồm việc thành lập bộ phận/ủy ban ESG chuyên trách, xác lập hệ thống chỉ tiêu và mục tiêu ESG định lượng, lộ trình giảm phát thải và các chính sách liên quan đến người lao động, khách hàng và cộng đồng theo mô hình tạo giá trị cho các bên liên quan (stakeholder value).</p>

DXS cam kết tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị công ty theo các nguyên tắc của VNCG Code 2026, hướng tới tiệm cận các thông lệ quản trị tốt trong khu vực và quốc tế, qua đó nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo giá trị bền vững cho cổ đông và các bên liên quan.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, DXS có sự thay đổi thành viên HĐQT trong đó Ông Lê Đặng Quốc Hùng được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị kể từ ngày 24/04/2025 để kiện toàn bộ máy.

Cơ cấu thành viên HĐQT năm 2025 như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	18/10/2021	
2	Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch HĐQT	29/04/2022	
		Thành viên HĐQT	23/04/2022	
3	Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	17/08/2023	
4	Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT	24/04/2025	
5	Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập HĐQT	04/05/2021	

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025 được Hội đồng Quản trị đánh giá là năm bản lề quan trọng đối với Dat Xanh Services, khi Công ty từng bước hoàn thành quá trình tái cấu trúc chiến lược và chuyển đổi mô hình kinh doanh, từ doanh nghiệp dịch vụ bất động sản truyền thống sang nhà phát triển dự án và cung cấp dịch vụ bất động sản đa ngành. Đây cũng là giai đoạn thị trường bất động sản Việt Nam bắt đầu bước vào chu kỳ phục hồi sau thời kỳ tái cấu trúc mạnh mẽ giai đoạn 2020 - 2023.

Theo báo cáo nghiên cứu thị trường của DXS-FERI, năm 2025 ghi nhận những tín hiệu tích cực của nền kinh tế và thị trường bất động sản, với tăng trưởng GDP đạt khoảng 8,02%, lạm phát được kiểm soát và niềm tin thị trường dần phục hồi. Thị trường nhà ở có sự cải thiện rõ rệt khi tổng nguồn cung sơ cấp đạt hơn 133 nghìn sản phẩm (tăng 53% so với năm 2024) và tỷ lệ hấp thụ toàn thị trường đạt khoảng 50 - 55%, gần gấp đôi so với năm trước. Những yếu tố này đã tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp bất động sản có năng lực, chiến lược rõ ràng và hệ sinh thái hoàn chỉnh nắm bắt cơ hội tăng trưởng mới.

Trong bối cảnh đó, Dat Xanh Services đã chủ động chuyển đổi chiến lược phát triển, tập trung nâng cấp vai trò trong chuỗi giá trị bất động sản từ dịch vụ phân phối sang tham gia sâu hơn vào hoạt động phát triển dự án, đồng thời tiếp tục củng cố hệ sinh thái dịch vụ toàn diện. Hội đồng Quản trị đánh giá việc hoàn thành chuyển đổi mô hình trong năm 2025 là một bước tiến chiến lược, tạo nền tảng quan trọng cho giai đoạn tăng trưởng mới của Công ty trong những năm tới.

Kết quả này được thể hiện rõ nét qua những thành tựu của các công ty thành viên trong hệ sinh thái DXS:



Dat Xanh Services (DXS) chính thức chuyển đổi mô hình kinh doanh từ công ty dịch vụ sang nhà phát triển dự án và dịch vụ đa ngành, đồng thời tiếp tục khẳng định năng lực dẫn dắt thị trường phân phối với vị trí Top 1 giao dịch thành công tại nhiều dự án chiến lược như The Privé, A&T Sky Garden, Symlife và A&T Saigon Riverside.



Đất Xanh Miền Bắc (DXMB) tiếp tục giữ vững vị thế đơn vị dịch vụ bất động sản dẫn đầu khu vực phía Bắc, được vinh danh "Nhà tư vấn và phát triển kinh doanh bất động sản tốt nhất năm 2024", đồng thời đạt chuẩn Bộ Quy tắc Đạo đức và Ứng xử Nghề Môi giới Bất động sản Việt Nam (VPEC).



Regal Group tiếp tục khẳng định vị thế trong phân khúc bất động sản hạng sang khi gia nhập "câu lạc bộ trăm tỷ lợi nhuận" năm thứ hai liên tiếp, đồng thời lọt Top 10 Chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2025 và chính thức giao dịch cổ phiếu trên sàn UPCoM - HNX với mã RGG.

CARA Group ghi dấu ấn với dự án Cara River Park hoàn thành và bàn giao đúng tiến độ từ tháng 12/2025, đạt chứng nhận VRES Xuất sắc Việt Nam 2025, tiếp tục khẳng định vị thế chủ đầu tư bất động sản cao cấp tại Cần Thơ và khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.

DXMD Việt Nam tiếp tục phát huy vai trò dẫn dắt thị trường Đông Nam Bộ, tập trung phát triển các dự án tại khu vực Đông Bắc TP.HCM - Biên Hòa và Bình Dương, nổi bật với việc 100% sản phẩm A&T Sky Garden được tiêu thụ trong thời gian ngắn.

LinkGroup duy trì mạng lưới phân phối mạnh mẽ tại thị trường phía Nam, ghi dấu ấn ở phân khúc compound và đất nền pháp lý sạch, tiêu biểu với dự án Lan Anh Avenue.

iHouzz tiếp tục khẳng định vai trò tiên phong trong lĩnh vực PropTech khi đạt nhiều giải thưởng uy tín như Top 10 Thương hiệu mạnh quốc gia 2025, Top 5 thương hiệu công nghệ bất động sản dẫn đầu Việt Nam và Top 10 doanh nghiệp công nghệ tiêu biểu ASEAN 2025.

QUY MÔ NHÂN SỰ
CỦA TOÀN HỆ THỐNG
ĐÃ TĂNG LÊN GẦN
4.000
NHÂN SỰ

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Bên cạnh kết quả kinh doanh, Hội đồng Quản trị cũng ghi nhận những bước tiến quan trọng trong việc phát triển nguồn lực và nền tảng vận hành của toàn hệ thống. Quy mô nhân sự đã tăng trưởng mạnh, đạt gần 4.000 nhân sự, tăng khoảng 70% so với năm trước, tạo nền tảng cho việc mở rộng hoạt động và triển khai các dự án trong giai đoạn mới. Công tác nghiên cứu thị trường thông qua DXS-FERI tiếp tục được đẩy mạnh với việc mở rộng các báo cáo chuyên sâu theo mô hình nhà phát triển dự án và tổ chức nhiều sự kiện thị trường quy mô lớn. Đồng thời, các chương trình đào tạo, huấn luyện và gắn kết đội ngũ được triển khai thường xuyên nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và chuẩn hóa lực lượng môi giới trong toàn hệ thống. Ngoài ra, Công ty cũng duy trì nhiều hoạt động trách nhiệm xã hội và cộng đồng, góp phần lan tỏa các giá trị bền vững và nâng cao hình ảnh thương hiệu của Dat Xanh Services trên thị trường.

Tổng thể, Hội đồng Quản trị đánh giá rằng năm 2025 là năm hoàn thành giai đoạn chuyển đổi và tích lũy nền tảng, giúp Dat Xanh Services bước sang giai đoạn phát triển mới với vai trò ngày càng rõ nét trong chuỗi giá trị bất động sản. Những kết quả đạt được không chỉ phản ánh sự nỗ lực của toàn hệ thống mà còn khẳng định tính đúng đắn của chiến lược chuyển đổi mô hình, tạo tiền đề cho Công ty tăng tốc triển khai chiến lược phát triển trong giai đoạn 2026 - 2030



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá cao những nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong việc điều hành hoạt động của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) một cách hiệu quả, tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ. Trong năm 2025, Ban TGD đã thể hiện năng lực điều hành vững vàng, tinh thần trách nhiệm cao và sự chủ động trong tổ chức triển khai các định hướng chiến lược do HĐQT đề ra, góp phần duy trì sự ổn định và từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động.

HĐQT đặc biệt ghi nhận vai trò của Ban TGD trong việc triển khai chiến lược chuyển đổi mô hình kinh doanh của DXS từ doanh nghiệp dịch vụ bất động sản sang nhà phát triển dự án và cung cấp dịch vụ bất động sản đa ngành. Quá trình chuyển đổi này đã được thực hiện một cách bài bản, đồng bộ với các giải pháp tái cấu trúc tổ chức, nâng cao hiệu quả vận hành và mở rộng hệ sinh thái dịch vụ, tạo nền tảng quan trọng cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo của Công ty.

Trong công tác điều hành, Ban TGD luôn duy trì cơ chế báo cáo minh bạch, kịp thời và tuân thủ nghiêm túc các nguyên tắc phân quyền quản trị. Các vấn đề quan trọng thuộc thẩm quyền của HĐQT đều được Ban TGD chủ động báo cáo, xin ý kiến và thực hiện theo đúng các nghị quyết đã được thông qua, qua đó giúp HĐQT thực hiện tốt chức năng giám sát và đồng hành cùng Ban TGD trong việc điều chỉnh chiến lược phù hợp với diễn biến của thị trường.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh, Ban TGD cũng chú trọng xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp trên nền tảng các giá trị cốt lõi của Tập đoàn Đất Xanh, đồng thời duy trì môi trường làm việc chuyên nghiệp, gắn kết và hướng đến hiệu quả. Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với người lao động, đảm bảo chính sách nhân sự và phúc lợi phù hợp, đồng thời tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ thuế và trách nhiệm xã hội đối với cộng đồng.

HĐQT cũng ghi nhận sự quan tâm của Ban TGD trong việc phát triển nguồn nhân lực - yếu tố then chốt đối với sự phát triển bền vững của Công ty. Trong năm 2025, quy mô nhân sự của toàn hệ thống đã tăng lên gần 4.000 nhân sự, gấp 1.7 lần cùng kỳ năm trước, đi cùng với việc triển khai nhiều chương trình đào tạo, huấn luyện và phát triển đội ngũ nhân sự kế cận. Những nỗ lực này đã góp phần xây dựng nền tảng nhân lực vững chắc, sẵn sàng đáp ứng các mục tiêu chiến lược của DXS trong giai đoạn phát triển tiếp theo.

Tổng kết các cuộc họp, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị năm 2025

Các cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông

(Bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2025/NQ-DXS/ĐHĐCD	24/04/2025	Thông qua toàn văn Báo cáo của HĐQT. Thông qua toàn văn Báo cáo của UBKT. Thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024. Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025. Thông qua thủ lao các thành viên HĐQT năm 2024 và kế hoạch chi trả thù lao các thành viên HĐQT năm 2025. Thông qua việc phân phối lợi nhuận năm 2024 Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2025. Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025. Thông qua miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 - 2029
2	02/2025/NQ-DXS/ĐHĐCD	24/04/2025	Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (DXG) không phải thực hiện chào mua công khai theo quy định của Luật Chứng khoán khi nhận chuyển nhượng cổ phiếu DXS từ Nhà đầu tư để tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện 09 cuộc họp và thông qua 14 Nghị quyết với sự tham gia đầy đủ của các thành viên HĐQT để kịp thời đưa ra các quyết định nhanh chóng, phù hợp nhằm giải quyết các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh của Công ty:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2025/NQ-DXS/HĐQT	03/03/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2025 và thông báo chốt danh sách cổ đông tham dự AGM 2025
2	02/2025/NQ-DXS/HĐQT	03/03/2025	Thông qua chủ trương góp vốn thành lập CTCP Opus Realty và cử đại diện vốn tại các công ty con
3	03/2025/NQ-DXS/HĐQT	31/03/2025	Thông qua thời gian và tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
4	04/2025/NQ-DXS/HĐQT	31/03/2025	Thông qua thay đổi nhân sự và thành lập Hội đồng chiến lược
5	05/2025/NQ-DXS/HĐQT	29/04/2025	Thông qua tái cấu trúc nhóm công ty miền Tây
6	06/2025/NQ-DXS/HĐQT	23/05/2025	Thông qua việc bổ nhiệm ông Lê Đặng Quốc Hùng làm Thành viên Ủy ban kiểm toán Công ty kể từ ngày 23/05/2025
7	07/2025/NQ-DXS/HĐQT	23/05/2025	Thông qua chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của DXS tại CTCP Đất Xanh Commercial cho DXG
8	08/2025/NQ-DXS/HĐQT	23/05/2025	Thông qua chủ trương ký kết hợp đồng giao dịch giữa Công ty với Bên liên quan trong Hệ thống Đất Xanh và phân quyền cho Tổng giám đốc ký kết hợp đồng với giá trị giao dịch nhỏ hơn 5% tổng tài sản
9	09/2025/NQ-DXS/HĐQT	23/05/2025	Thông qua chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại CTCP DV TC BĐS Tulip
10	10/2025/NQ-DXS/HĐQT	21/07/2025	Thông qua bổ nhiệm Giám đốc Tài chính Công ty
11	11/2025/NQ-DXS/HĐQT	21/07/2025	Thông qua lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2025
12	12/2025/NQ-DXS/HĐQT	15/09/2025	Thông qua việc thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng của công ty con là Công ty Cổ phần Regal Group và cử đại diện vốn tại CTCP Regal Group
13	13/2025/NQ-DXS/HĐQT	29/09/2025	Thông qua việc góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Primo Estates
14	14/2025/NQ-DXS/HĐQT	31/12/2025	Thông qua điều chỉnh nội dung chuyển nhượng cổ phần của DXS tại CTCP Đất Xanh Commercial (Đất Phát Hưng)

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán (UBKT) trong năm 2025

Về cơ cấu nhân sự:

năm 2025 có sự thay đổi về nhân sự, theo đó Ông Lê Đặng Quốc Hùng được bổ nhiệm trở thành thành viên UBKT theo Nghị quyết số 06/2025/NQ-DXS/HĐQT đã được HĐQT thông qua vào ngày 23/05/2025 thay thế cho Ông Trần Quốc Thịnh đã từ nhiệm từ ngày 28/03/2025 để đảm nhiệm vai trò mới với trách nhiệm cao hơn trong việc thực hiện chiến lược phát triển của Công ty.

Tổng kết các cuộc họp của UBKT

STT	Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Ngày không còn là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Trình độ chuyên môn
1	Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch UBKT	04/05/2021		Cử nhân Kinh tế
2	Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên UBKT	06/08/2024	28/03/2025	Cử nhân Luật
3	Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên UBKT	23/05/2025		Thạc sỹ kinh tế

Hoạt động của UBKT:

- » UBKT đã thực hiện theo dõi, giám sát công tác báo cáo tài chính được lập và công bố phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định của pháp luật hiện hành, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của Công ty;
- » Giám sát công ty kiểm toán được lựa chọn đảm bảo độ tin cậy, trung thực, tuân thủ quy định nghề nghiệp, đảm bảo tính độc lập, khách quan khi đưa ra các ý kiến kiểm toán;
- » Giám sát việc tổ chức, triệu tập các cuộc họp HĐQT theo đúng quy định của pháp luật, tuân thủ Điều lệ Công ty. Các nội dung trong cuộc họp HĐQT được báo cáo, thảo luận và đánh giá minh bạch, công khai và cẩn trọng;
- » Theo dõi và giám sát Ban Tổng giám đốc tổ chức thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
- » Phối hợp với HĐQT, TGD và các cổ đông trong việc thực hiện các nhiệm vụ tuân thủ theo quy định và Điều lệ Công ty;
- » Trong quá trình kiểm tra, UBKT thực hiện báo cáo cho HĐQT để kịp thời xử lý khi phát hiện bất kỳ vấn đề nào.
- » Bên cạnh đó, DXS cũng thường xuyên cập nhật các quy có liên quan đến hoạt động của Công ty và giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty.

Kết quả giám sát đối với hội đồng quản trị, tổng giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp

Thẩm định Báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính Công ty năm 2025:

UBKT đã giám sát sự trung thực của BCTC thông qua việc giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ, các thủ tục liên quan đến việc áp dụng chính sách kế toán, lập và trình bày BCTC với sự tập trung vào việc soát xét các vấn đề giao dịch phức tạp hoặc bất thường, các vấn đề mang tính xét đoán, các tuyên bố pháp lý và chuyên môn hiện hành.

UBKT đã thảo luận và xem xét kết quả kiểm toán của Kiểm toán độc lập:

- » Công ty đã lập và công bố các BCTC định kỳ phù hợp với các quy định áp dụng đối với công ty niêm yết. Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm 2025 được soát xét và kiểm toán bởi Công ty kiểm toán đúng theo quy định hiện hành.
- » Không phát hiện có sai sót trọng yếu có thể làm sai lệch BCTC. BCTC năm 2025 được lập trung thực và hợp lý, 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.
- » Không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, các xét đoán và ước tính hoặc cơ sở hoạt động liên tục.
- » Không có trường hợp gian lận hoặc nhầm lẫn nào được ghi nhận trong việc lập và trình bày BCTC.
- » Công ty kiểm toán Ernst & Young (EY) đã thực hiện công tác kiểm kê tài sản; theo đó, không có các vấn đề đáng kể được ghi nhận.

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN (tiếp theo)

Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc (Ban điều hành)

Đối với Hội đồng quản trị

- » Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã quản lý, điều hành hoạt động Công ty theo đúng định hướng đã được Đại hội đồng cổ đông đề ra trong cuộc họp thường niên.
- » Các giao dịch của người nội bộ, người có liên quan được công bố thông tin đầy đủ theo quy định;
- » Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt chức năng định hướng phát triển cho Công ty, thông qua việc hoạch định, kiểm soát và điều chỉnh các quyết định chiến lược. Các quyết sách trọng yếu của Ban Tổng Giám đốc được phân tích, phản biện và tham vấn từ Hội đồng quản trị nhằm có các giải pháp phù hợp cho Công ty.

Đối với Ban Tổng Giám đốc (Ban điều hành)

Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện đúng và đầy đủ nội dung các Nghị quyết của Hội đồng quản trị/Đại hội đồng cổ đông đưa ra. Năm 2025, trong bối cảnh thị trường bất động sản nói riêng và thị trường kinh tế tài chính nói chung gặp nhiều biến động và diễn biến khó lường, Công ty vẫn đảm bảo, duy trì được hoạt động kinh doanh ổn định do những nỗ lực chuyển đổi trong việc thực hiện kế hoạch tái cấu trúc, quy hoạch thị trường, quy hoạch dòng sản phẩm kinh doanh, đẩy mạnh các hoạt động quản trị và kinh doanh linh hoạt theo từng giai đoạn.

Kết quả đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro tại Công ty:

UBKT giám sát việc thực hiện và tuân thủ hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro tại công ty được thực hiện thông qua việc đánh giá hệ thống sơ đồ công việc, phân quyền, hệ thống quy trình, quy chế qua các hoạt động sau:

- » Làm việc theo sát với các khối, phòng ban chuyên môn, dựa vào thông tin, dữ liệu thực hiện phân tích, đánh giá rủi ro từ đó kịp thời đưa ra các góp ý cải tiến hệ thống quy trình, quy chế các kiểm soát phù hợp với tình hình thực tế, đốc thúc các phòng ban chuyên môn cập nhật các quy trình, mẫu biểu, kiểm tra tính tuân thủ theo các quy trình;
- » Phối hợp với các phòng ban chuyên môn kiểm tra tính tuân thủ theo quy định pháp luật;
- » Phối hợp chặt chẽ với các phòng ban chuyên môn tổ chức các đợt kiểm tra chuyên đề tính tuân thủ theo quy trình, quản lý rủi ro, trách nhiệm của các bên với các sai phạm được phát hiện;

Kế hoạch hoạt động trong năm 2026

- » Rà soát, phân tích, đánh giá và ban hành các chính sách, quy định, nội quy điều chỉnh bổ sung phù hợp trong vận hành, kiểm soát hoạt động của Công ty;
- » Tiếp tục tập trung kiểm soát tuân thủ, kiểm soát chiến lược của Công ty và các Công ty thành viên để báo cáo và đề xuất ý kiến với Hội đồng quản trị;
- » Theo dõi và giám sát Ban Tổng Giám đốc tổ chức thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định HĐQT, công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
- » Xem xét sổ sách kế toán, thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025 và Báo cáo tài chính bán niên năm 2026;
- » Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và những người điều hành Công ty;
- » Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật, chấp hành Điều lệ Công ty và thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và những người điều hành doanh nghiệp trong năm 2026.

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao năm 2022 cho Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán với tổng số tiền là 397.333.333 triệu đồng

Thù lao của Tổng giám đốc và Ban Tổng Giám đốc được trình bày đầy đủ tại Báo cáo tài chính kiểm toán ở phần VII của Báo cáo này: Vui lòng xem chi tiết tại Phần VII Báo cáo tài chính

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không phát sinh.

QUẢN TRỊ RỦI RO

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) luôn phải đối mặt với nhiều rủi ro phát sinh từ cả yếu tố nội tại lẫn bên ngoài. Nhận thức rõ điều này, DXS đặc biệt chú trọng xây dựng hệ thống quản trị rủi ro nhằm hỗ trợ Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc trong việc đưa ra các quyết định chiến lược kịp thời, hiệu quả, đồng thời giảm thiểu các tác động bất lợi có thể phát sinh trong quá trình vận hành.

Công tác quản trị rủi ro tại DXS được triển khai theo hướng chủ động, xuyên suốt trong toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty, gắn với hệ thống kiểm soát nội bộ và các quy trình quản trị doanh nghiệp. Qua đó, Công ty không chỉ hạn chế các tổn thất tiềm ẩn mà còn tối ưu hóa nguồn lực, nâng cao hiệu quả quản trị và đảm bảo sự phát triển bền vững trong dài hạn.

Nguyên tắc quản trị rủi ro theo mô hình Three Lines Model

DXS triển khai công tác quản trị rủi ro dựa trên nguyên tắc của mô hình Three Lines Model (Mô hình ba tuyến) do Hiệp hội Kiểm toán Nội bộ Quốc tế (IIA) phát triển. Mô hình này giúp phân định rõ vai trò và trách nhiệm giữa các cấp quản trị trong việc quản lý rủi ro, kiểm soát nội bộ và giám sát độc lập, từ đó tăng cường tính minh bạch và hiệu quả trong hệ thống quản trị doanh nghiệp.



Mô hình ba tuyến phòng thủ của IIA

QUẢN TRỊ RỦI RO (tiếp theo)



Mô hình ba tuyến phòng thủ áp dụng tại DXS

Theo mô hình này, hệ thống quản trị rủi ro của Công ty được tổ chức dựa trên ba tuyến chính:

Tuyến thứ nhất Quản lý vận hành (First Line):	Tuyến thứ hai Chức năng quản lý rủi ro và tuân thủ (Second Line)	Tuyến thứ ba Kiểm soát nội bộ (Third Line)
Bao gồm Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban chức năng trực tiếp tham gia vào hoạt động kinh doanh. Đây là tuyến chịu trách nhiệm chính trong việc nhận diện, đánh giá và kiểm soát các rủi ro phát sinh trong quá trình vận hành hàng ngày. Các đơn vị kinh doanh và vận hành có trách nhiệm xây dựng và thực thi các quy trình kiểm soát nội bộ, đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ quy định pháp luật cũng như các quy chế nội bộ.	Bao gồm các bộ phận chức năng có nhiệm vụ xây dựng chính sách, quy trình quản trị rủi ro và giám sát việc tuân thủ trong toàn Công ty, như bộ phận pháp chế, kiểm soát nội bộ và các chức năng quản trị liên quan. Tuyến này đóng vai trò hỗ trợ, hướng dẫn và giám sát tuyến thứ nhất trong việc nhận diện và quản lý rủi ro, đồng thời đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật và chuẩn mực quản trị.	Tuyến này thực hiện chức năng đánh giá độc lập đối với toàn bộ hệ thống quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ của Công ty. Bộ phận kiểm soát nội bộ có trách nhiệm rà soát, đánh giá tính đầy đủ và hiệu quả của các cơ chế quản trị rủi ro, từ đó cung cấp các khuyến nghị cải tiến cho Ban Tổng giám đốc và HĐQT nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và tăng cường tính minh bạch trong hoạt động của Công ty.

Trong mô hình này, Hội đồng Quản trị giữ vai trò giám sát tối cao đối với toàn bộ hệ thống quản trị rủi ro, bao gồm việc định hướng chiến lược, xác lập khẩu vị rủi ro (risk appetite) và theo dõi việc triển khai các cơ chế kiểm soát trong toàn Công ty. Sự phối hợp chặt chẽ giữa ba tuyến quản trị giúp DXS xây dựng một hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả, đảm bảo các rủi ro được nhận diện, đánh giá và quản lý kịp thời.

Đánh giá rủi ro

Rủi ro về kinh tế

Các yếu tố kinh tế vĩ mô đóng vai trò quan trọng trong việc định hình hiệu quả hoạt động và triển vọng tăng trưởng của DXS. Những biến động từ môi trường kinh tế có thể tác động trực tiếp đến nhu cầu bất động sản, khả năng tiếp cận tín dụng của khách hàng cũng như hoạt động đầu tư của các chủ đầu tư dự án.

Theo các báo cáo nghiên cứu của Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services (FERI), năm 2025 kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với nhiều bất định do xung đột địa chính trị kéo dài, xu hướng bảo hộ thương mại gia tăng và sự điều chỉnh chính sách tiền tệ tại các nền kinh tế lớn. Trong bối cảnh đó, tăng trưởng GDP toàn cầu năm 2025 ước đạt khoảng 3,2%, phản ánh xu hướng phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Trong khi đó, Việt Nam tiếp tục là một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh trong khu vực với mức tăng trưởng GDP đạt khoảng 8,02%, nhờ nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài duy trì tích cực, cùng với sự phục hồi của sản xuất, tiêu dùng và đầu tư trong nước. Những yếu tố này góp phần tạo nền tảng thuận lợi cho sự phục hồi của thị trường bất động sản sau giai đoạn điều chỉnh trước đó.

Tuy nhiên, các biến động của kinh tế thế giới như thay đổi chính sách lãi suất, biến động giá năng lượng, chi phí vận tải và nguyên vật liệu, cũng như những rủi ro từ môi trường địa chính trị toàn cầu vẫn có thể ảnh hưởng đến tâm lý đầu tư và hoạt động của thị trường bất động sản trong nước.

Để chủ động ứng phó với các biến động của môi trường kinh tế, DXS duy trì việc theo dõi và phân tích thị trường thường xuyên thông qua hệ thống dữ liệu và các báo cáo nghiên cứu của FERI, từ đó xây dựng các kịch bản kinh doanh phù hợp nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty luôn linh hoạt và ổn định trước những thay đổi của môi trường kinh tế vĩ mô.

Rủi ro do môi trường pháp luật và ngành

Hoạt động của DXS chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực doanh nghiệp, chứng khoán, bất động sản và thuế. Do đó, những thay đổi trong hệ thống pháp luật có thể ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty, đặc biệt trong lĩnh vực phát triển và phân phối bất động sản.

Giai đoạn 2024-2025 đánh dấu sự thay đổi quan trọng của khung pháp lý đối với thị trường bất động sản Việt Nam khi hàng loạt bộ luật quan trọng như Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 bắt đầu có hiệu lực và từng bước được triển khai trong thực tiễn. Các quy định mới hướng tới tăng cường tính minh bạch, chuẩn hóa hoạt động thị trường và tháo gỡ các điểm nghẽn pháp lý tồn tại trong nhiều năm trước.

Trong giai đoạn tới, việc tiếp tục hoàn thiện hệ thống nghị định và thông tư hướng dẫn được dự báo sẽ có tác động đáng kể đến quá trình phát triển dự án, huy động vốn và phân phối sản phẩm bất động sản.

Để hạn chế rủi ro pháp lý, DXS thường xuyên cập nhật các quy định mới thông qua bộ phận pháp chế của Tập đoàn và các đơn vị tư vấn chuyên môn, đồng thời chủ động điều chỉnh quy trình kinh doanh nhằm đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành.

Rủi ro đặc thù ngành

Rủi ro từ diễn biến của thị trường bất động sản

Hoạt động kinh doanh của DXS phụ thuộc lớn vào sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam. Sự biến động của nguồn cung, nhu cầu, chính sách tín dụng và tâm lý nhà đầu tư đều có thể tác động trực tiếp đến doanh thu và hiệu quả kinh doanh của Công ty.

Theo dữ liệu nghiên cứu của FERI, thị trường bất động sản Việt Nam từ năm 2025 đã bước qua giai đoạn khó khăn nhất của chu kỳ suy giảm 2022-2023 và bắt đầu bước vào giai đoạn phục hồi. Tuy nhiên, sự phục hồi của thị trường vẫn có thể diễn ra không đồng đều giữa các khu vực và phân khúc.

giảm thiểu rủi ro từ biến động thị trường, DXS duy trì hệ thống nghiên cứu thị trường chuyên sâu thông qua FERI, đồng thời đa dạng hóa danh mục sản phẩm và khu vực phân phối nhằm đảm bảo khả năng thích ứng với các chu kỳ của thị trường.

Rủi ro từ phía nhà phát triển bất động sản

Trong mô hình kinh doanh truyền thống, hoạt động của DXS phụ thuộc đáng kể vào nguồn cung sản phẩm từ các nhà phát triển bất động sản. Do đó, những biến động liên quan đến tiến độ triển khai dự án, năng lực tài chính của chủ đầu tư hoặc sự thay đổi trong chiến lược bán hàng của các đối tác có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để chủ động ứng phó với rủi ro này, từ năm 2025 DXS đã triển khai chiến lược chuyển đổi mô hình hoạt động theo hướng tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị bất động sản với vai trò nhà phát triển dự án. Thông qua việc từng bước đầu tư, hợp tác phát triển và tham gia quản lý dự án, Công ty hướng tới chủ động hơn trong việc tạo lập và kiểm soát nguồn cung sản phẩm, đồng thời giảm sự phụ thuộc vào các nhà phát triển bên ngoài.

QUẢN TRỊ RỦI RO (tiếp theo)

Rủi ro cạnh tranh

Ngành dịch vụ bất động sản tại Việt Nam có mức độ cạnh tranh cao với sự tham gia của nhiều doanh nghiệp môi giới, các nền tảng công nghệ bất động sản và hệ thống phân phối do chủ đầu tư tự phát triển.

Trong bối cảnh thị trường phục hồi từ năm 2025, áp lực cạnh tranh được dự báo tiếp tục gia tăng. Tuy nhiên, quá trình thanh lọc thị trường trong giai đoạn khó khăn trước đó cũng đã giúp các doanh nghiệp có năng lực tài chính và hệ thống vận hành bài bản củng cố vị thế.

Với lợi thế về thương hiệu, hệ thống phân phối rộng khắp và năng lực nghiên cứu thị trường thông qua FERI, DXS tiếp tục nâng cao chất lượng dịch vụ, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và tối ưu hóa hệ thống bán hàng nhằm duy trì vị thế trên thị trường.

Rủi ro thanh toán

Trong hoạt động phân phối bất động sản, DXS có thể đối mặt với rủi ro chậm thanh toán từ phía các chủ đầu tư dự án do sự khác biệt về tiến độ dòng tiền hoặc các yếu tố tài chính của đối tác.

Để giảm thiểu rủi ro này, DXS ưu tiên hợp tác với các chủ đầu tư có uy tín và năng lực tài chính tốt, đồng thời thiết lập các điều khoản hợp đồng rõ ràng nhằm đảm bảo quyền lợi của Công ty.

Rủi ro quản trị công ty

DXS luôn chú trọng xây dựng hệ thống quy chế và quy trình quản trị nội bộ nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh được kiểm soát hiệu quả. Công ty duy trì việc cập nhật các quy trình quản trị và kiểm soát nội bộ phù hợp với các quy định pháp luật và chuẩn mực quản trị doanh nghiệp.

Sự phối hợp chặt chẽ giữa HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban chức năng giúp Công ty kịp thời nhận diện và xử lý các rủi ro phát sinh, đồng thời nâng cao tính minh bạch và trách nhiệm trong quản trị doanh nghiệp.

Các rủi ro khác

Bên cạnh các rủi ro kinh doanh và quản trị nêu trên, hoạt động của Công ty cũng có thể chịu tác động từ các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, biến động địa chính trị hoặc các sự kiện ngoài tầm kiểm soát của doanh nghiệp.

Ban lãnh đạo Công ty luôn chủ động xây dựng các kịch bản ứng phó nhằm đảm bảo duy trì hoạt động ổn định của hệ thống ngay cả trong các điều kiện bất lợi.

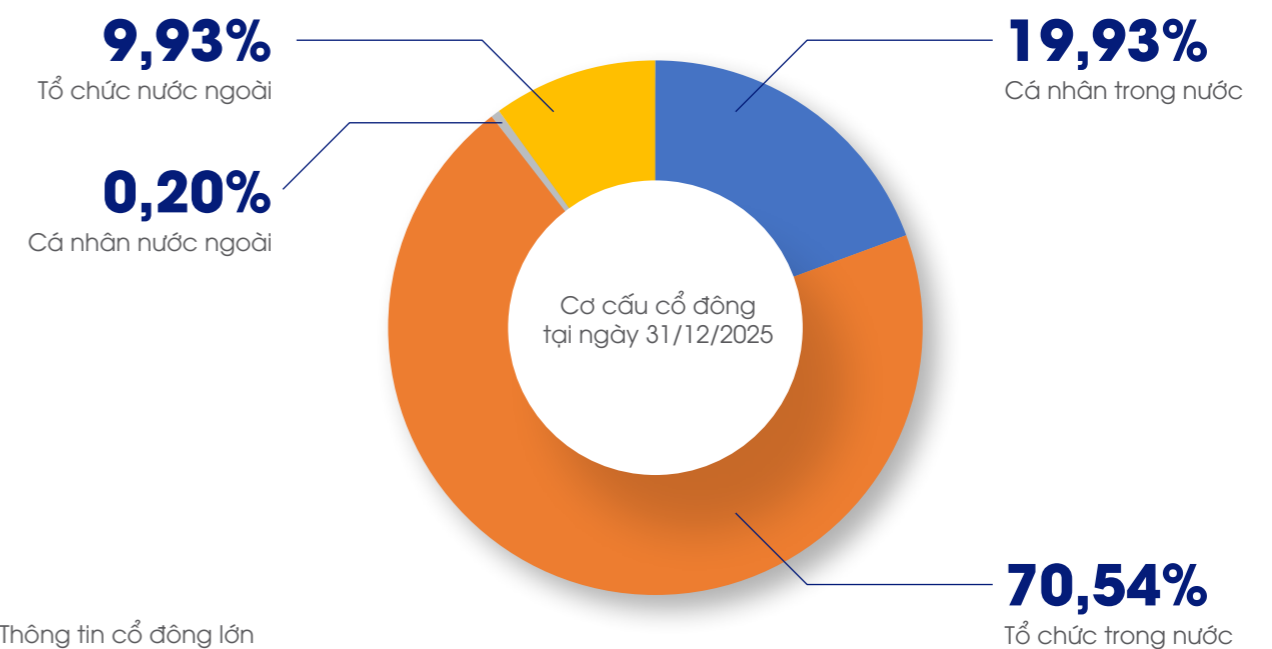
THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Tổng quan thông tin cổ phiếu DXS

Vốn hóa thị trường	5.252 tỷ đồng (31/12/2025)
Vốn điều lệ	5.791.031.240.000 đồng
Tổng số cổ phiếu đã phát hành	579.103.124 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	579.103.124 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa	50%

Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2025

Phân loại	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
TRONG NƯỚC	9.878	520.435.599	89,87%
Cá nhân	9.848	111.964.454	19,33%
Tổ chức	30	408.471.145	70,54%
NƯỚC NGOÀI	79	58.667.525	10,13%
Cá nhân	46	1.169.689	0,20%
Tổ chức	33	57.497.836	9,93%
TỔNG	9.957	579.103.124	100,00%



Thông tin cổ đông lớn

STT	Cổ đông lớn	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	320.658.349	55,37%
2	Victory Holding Investment Limited (Không còn là cổ đông lớn từ ngày 18/12/2025)	46.479.895	8,03%

THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG (tiếp theo)

QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) luôn nhận thức rằng việc duy trì kết nối chặt chẽ với cộng đồng nhà đầu tư và cổ đông là một yếu tố quan trọng nhằm xây dựng niềm tin, nâng cao tính minh bạch và đảm bảo sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Vì vậy, Công ty luôn kiên định nguyên tắc đối xử công bằng, minh bạch và hài hòa lợi ích giữa cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.

DXS không ngừng hoàn thiện hoạt động quan hệ nhà đầu tư (Investor Relations - IR) theo hướng chuyên nghiệp, chủ động và phù hợp với thông lệ quản trị của các doanh nghiệp niêm yết, qua đó giúp nhà đầu tư tiếp cận thông tin đầy đủ, kịp thời và chính xác về tình hình hoạt động cũng như định hướng phát triển của Công ty.

Hoạt động IR của DXS được triển khai trên các nhóm nội dung chính như sau:

1. Công bố thông tin minh bạch và kịp thời

DXS thực hiện công bố thông tin đầy đủ, đúng thời hạn theo các quy định của pháp luật đối với công ty niêm yết, đồng thời duy trì các kênh truyền thông nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận thông tin thuận tiện cho cổ đông và nhà đầu tư.

Các thông tin quan trọng được công bố định kỳ và bất thường thông qua nhiều kênh khác nhau như Báo cáo thường niên, Báo cáo tài chính, Báo cáo quản trị, website Công ty, các công bố thông tin trên hệ thống của cơ quan quản lý thị trường chứng khoán cũng như các tài liệu cập nhật dành cho nhà đầu tư.

Toàn bộ thông tin công bố đều được rà soát theo quy trình nội bộ chặt chẽ nhằm đảm bảo tính chính xác, minh bạch và nhất quán. Toàn bộ các tài liệu đều được công bố bằng song ngữ Việt - Anh để tạo điều kiện thuận lợi cho các cổ đông và nhà đầu tư nước ngoài trong việc tiếp cận thông tin.

Bên cạnh việc tuân thủ các nghĩa vụ công bố thông tin, DXS còn chủ động tăng cường tương tác với cộng đồng nhà đầu tư thông qua các buổi gặp gỡ, trao đổi và cập nhật định kỳ về tình hình hoạt động kinh doanh cũng như chiến lược phát triển của Công ty.

2. Tăng cường chuẩn mực quản trị công ty

DXS luôn coi việc nâng cao chất lượng quản trị công ty là nền tảng để bảo vệ quyền lợi cổ đông và tạo dựng niềm tin đối với thị trường vốn.

Công ty không ngừng hoàn thiện hệ thống quản trị theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp và phù hợp với các chuẩn mực quản trị dành cho doanh nghiệp niêm yết. Các nguyên tắc công bằng, minh bạch và hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan được quán triệt trong các quy chế nội bộ cũng như trong quá trình điều hành hoạt động của doanh nghiệp.

Thông qua việc tăng cường chuẩn mực quản trị và minh bạch thông tin, DXS hướng đến mục tiêu xây dựng hình ảnh một doanh nghiệp niêm yết có nền tảng quản trị vững chắc, tạo dựng giá trị bền vững cho cổ đông và nhà đầu tư trong dài hạn.



TỔ CHỨC THÀNH CÔNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của DXS được tổ chức vào ngày 24/04/2025 theo hình thức trực tuyến, ứng dụng nền tảng công nghệ hiện đại nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông trên toàn quốc tham dự và thực hiện quyền biểu quyết.

Việc tổ chức Đại hội theo hình thức trực tuyến không chỉ giúp nâng cao tính minh bạch, hiệu quả trong công tác tổ chức mà còn mở rộng khả năng tiếp cận của cổ đông, đảm bảo mọi cổ đông đều có cơ hội tham gia và đóng góp ý kiến đối với các vấn đề quan trọng của Công ty.

Tại Đại hội, Ban lãnh đạo Công ty đã báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025, cập nhật tình hình thị trường bất động sản và trình bày định hướng phát triển của DXS trong giai đoạn tiếp theo. Các nội dung quan trọng liên quan đến chiến lược phát triển, kế hoạch kinh doanh cũng như các vấn đề quản trị doanh nghiệp đều được cổ đông thảo luận và thông qua theo đúng quy định.

CÁC HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2025

Trong năm 2025, DXS đã tích cực triển khai nhiều hoạt động quan hệ nhà đầu tư nhằm tăng cường kết nối và cung cấp thông tin cập nhật đến cộng đồng nhà đầu tư. Các hoạt động IR được tổ chức đa dạng với nhiều hình thức khác nhau, bao gồm:

Cập nhật kết quả kinh doanh (Earnings Update)

DXS đã tổ chức 03 chương trình cập nhật kết quả kinh doanh trong năm 2025 nhằm chia sẻ với nhà đầu tư về tình hình hoạt động của Công ty theo từng giai đoạn, đồng thời trao đổi về định hướng chiến lược và triển vọng phát triển trong bối cảnh thị trường bất động sản đang từng bước phục hồi.

Gặp gỡ các quỹ đầu tư và nhà đầu tư tổ chức

Trong năm 2025, Công ty đã tổ chức và tham gia 09 buổi gặp gỡ với các quỹ đầu tư, công ty chứng khoán và nhà đầu tư tổ chức. Đây là các buổi trao đổi chuyên sâu nhằm cập nhật thông tin về tình hình hoạt động của Công ty, tiến độ triển khai các dự án cũng như chiến lược phát triển trong trung và dài hạn.

An aerial photograph of a modern cityscape. In the foreground, a wide river flows through the center, with several tall, modern high-rise apartment buildings situated along its banks. The buildings have a dark facade and many windows. The river is surrounded by greenery and walkways. In the background, a dense urban area with many smaller buildings and a highway is visible under a clear sky. A blue graphic overlay is on the right side of the image.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2025

Mạnh mẽ
tiến về đích

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Công ty) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (GCNĐKDN) số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (SKHĐT) (nay là Sở Tài chính) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (SGDCKHCM) theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch	
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Thanh Tân	Trưởng ban	
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2025
Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2025

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Quốc Thịnh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính	bổ nhiệm ngày 21 tháng 7 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Quốc Thịnh	từ ngày 8 tháng 4 năm 2025
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	đến ngày 7 tháng 4 năm 2025

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- » Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- » Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- » Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- » Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

(Đã ký)

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 11950710/68595894-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 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban 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 Ban 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 Ban 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 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 Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

(Đã ký)

(Đã ký)

Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3021-2024-004-1

Nguyễn Minh Thanh
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 5559-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

B01-DN/HN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		16.165.157.847.255	14.276.268.088.427
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	795.068.290.782	416.086.372.405
111	1. Tiền		429.664.853.041	200.477.093.000
112	2. Các khoản tương đương tiền		365.403.437.741	215.609.279.405
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		322.347.076.698	77.640.684.561
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	322.347.076.698	77.640.684.561
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		9.757.511.175.398	9.221.207.827.910
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.283.947.622.091	894.824.565.273
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	962.493.167.494	1.036.779.393.772
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	106.563.834.503	199.733.335.227
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	7.688.616.612.424	7.292.771.229.555
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(284.140.532.111)	(203.081.166.914)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		30.470.997	180.470.997
140	IV. Hàng tồn kho	12	5.113.028.727.140	4.390.771.827.163
141	1. Hàng tồn kho		5.113.028.727.140	4.390.771.827.163
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		177.202.577.237	170.561.376.388
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	18	146.857.286.565	148.241.195.741
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		25.761.517.255	15.506.733.682
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.583.773.417	6.813.446.965
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		677.444.352.224	792.250.713.793
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.807.430.950	79.136.171.368
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	1.807.430.950	79.136.171.368
220	II. Tài sản cố định		217.212.182.538	202.864.473.344
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	156.581.424.697	137.742.580.585
222	Nguyên giá		264.917.692.946	232.930.600.999
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(108.336.268.249)	(95.188.020.414)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	60.630.757.841	65.121.892.759
228	Nguyên giá		104.073.978.862	104.368.778.862
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(43.443.221.021)	(39.246.886.103)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	80.422.473.936	62.967.325.925
231	1. Nguyên giá		87.029.641.530	68.934.690.108
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(6.607.167.594)	(5.967.364.183)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		103.807.288.261	96.455.389.025
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	103.807.288.261	96.455.389.025
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		35.240.017.422	142.437.098.605
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17	35.240.017.422	116.937.098.605
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	500.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	25.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		238.954.959.117	208.390.255.526
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	116.010.962.545	73.879.654.097
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	28.761.796.389	19.319.578.100
269	3. Lợi thế thương mại	19	94.182.200.183	115.191.023.329
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.842.602.199.479	15.068.518.802.220

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TT)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

B01-DN/HN

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.010.189.686.938	6.752.105.974.741
310	I. Nợ ngắn hạn		6.882.482.807.782	6.313.080.101.657
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	487.472.260.633	290.428.139.442
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	857.726.000.565	398.368.214.022
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	298.086.811.785	177.706.254.099
314	4. Phải trả người lao động		153.666.089.068	87.023.966.200
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	451.849.490.197	409.179.419.819
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	101.298.894.570	75.520.490.466
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	2.398.248.770.935	2.889.456.888.859
320	8. Vay ngắn hạn	26	1.967.264.418.363	1.834.434.542.987
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		166.870.071.666	150.962.185.763
330	II. Nợ dài hạn		1.127.706.879.156	439.025.873.084
337	1. Phải trả dài hạn khác	25	35.210.000.000	210.000.000
338	2. Vay dài hạn	26	1.026.254.758.458	377.960.774.216
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	66.242.120.698	60.855.098.868
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.832.412.512.541	8.316.412.827.479
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	8.832.412.512.541	8.316.412.827.479
411	1. Vốn cổ phần		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
411a	» Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.791.031.240.000	5.791.031.240.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.503.548.710	4.503.548.710
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		24.503.464.043	24.503.464.043
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		6.193.919.585	6.193.919.585
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		518.474.332.823	186.039.773.235
421a	» Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		166.962.137.529	45.368.923.478
421b	» Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		351.512.195.294	140.670.849.757
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.487.706.007.380	2.304.140.881.906
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.842.602.199.479	15.068.518.802.220

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Lê Phương Đan Thư
Người lậpNguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởngTrần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốcThành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

DAT XANH SERVICES

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B02-DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.966.804.027.163	2.609.745.694.557
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(505.514.308)	(171.858.947.836)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.966.298.512.855	2.437.886.746.721
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.252.520.038.599)	(1.259.975.327.160)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.713.778.474.256	1.177.911.419.561
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	38.737.547.943	31.380.199.206
22	7. Chi phí tài chính	30	(103.682.463.821)	(102.609.363.505)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(96.217.032.272)</i>	<i>(97.857.939.660)</i>
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết		961.123.475	(38.559.550.659)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(640.230.300.877)	(443.420.829.768)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(399.374.259.320)	(289.973.077.947)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		610.190.121.656	334.728.796.888
31	12. Thu nhập khác	32	85.541.583.191	40.997.693.209
32	13. Chi phí khác	32	(33.366.942.311)	(34.394.197.119)
40	14. Lợi nhuận khác	32	52.174.640.880	6.603.496.090
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		662.364.762.536	341.332.292.978
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(142.977.606.513)	(84.575.602.133)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	4.055.196.459	(8.677.381.471)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		523.442.352.482	248.079.309.374
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		351.512.195.294	140.670.849.757
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		171.930.157.188	107.408.459.617
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	589	236
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	589	236

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Lê Phương Đan Thư
Người lậpNguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởngTrần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốcThành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B03-DN/HN
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		662.364.762.536	341.332.292.978
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13,14, 15,19	43.559.271.921	48.678.342.718
03	Các khoản dự phòng		82.694.521.108	49.383.397.931
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(39.092.232.720)	9.742.607.900
06	Chi phí lãi vay	30	96.217.032.272	97.857.939.660
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		845.743.355.117	546.994.581.187
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(572.515.066.696)	691.861.676.820
10	Tăng hàng tồn kho		(584.006.353.262)	(271.397.004.222)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		419.448.396.809	(515.366.966.460)
12	Tăng chi phí trả trước		(40.822.151.367)	(19.694.910.858)
14	Tiền lãi vay đã trả		(121.572.673.872)	(98.053.583.270)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(76.787.816.346)	(108.456.973.855)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.256.596.580)	(7.723.530.244)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(136.768.906.197)	218.163.289.098
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(67.005.933.107)	(39.515.940.188)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		5.209.335.465	8.289.974.392
23	Tiền chi cho vay, gửi ngân hàng có kỳ hạn		(682.011.164.002)	(52.449.658.232)
24	Tiền thu hồi từ tiền cho vay, tiền gửi có kỳ hạn		449.474.272.584	86.918.675.381
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(81.218.816.883)	(121.192.692.829)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		35.062.500.000	975.100.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay		55.655.955.899	48.216.445.552
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(284.833.850.044)	(68.758.095.924)

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	27.1	138.526.015.000	6.450.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	26	3.835.554.483.893	1.861.355.120.558
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(3.073.925.624.275)	(1.803.952.314.650)
36	Cổ tức đã trả		(99.570.200.000)	(3.700.500.219)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		800.584.674.618	60.152.305.689
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		378.981.918.377	209.557.498.863
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		416.086.372.405	206.528.873.542
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	795.068.290.782	416.086.372.405

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Lê Phương Đan Thư
Người lậpNguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởngTrần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốcThành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản ("BDS"), dịch vụ môi giới BDS và các dịch vụ khác.

Nhóm Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.908 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.298).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 15 công ty con trực tiếp và 41 công ty con gián tiếp được trình bày tại Phụ lục 1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- » Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- » Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- » Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- » Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- » Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- » Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- » Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và

Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa	chi phí mua theo phương pháp tính theo giá đích danh
Công cụ dụng cụ	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty mua.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 11 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm

Nhóm Công ty không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Căn hộ	25 - 50 năm
--------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- » Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- » Nhà mẫu; và
- » Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương

pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn so với số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.12 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán nhà phố và căn hộ

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng, thường là trùng với việc xác nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư căn hộ. Doanh thu được ghi nhận trên cơ sở thỏa thuận theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá mua căn hộ từ chủ đầu tư.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.
Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Mua thêm phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Lan Anh (“Bất động sản Lan Anh”)

Vào ngày 23 tháng 7 năm 2025, Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup, công ty con trong Nhóm Công ty đã mua thêm 70% phần vốn góp từ các bên góp vốn khác với giá trị là 115.500.000.000 VND theo các hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01A/HĐCN/HVD-LG và 01A/HĐCN/HVS-LG cùng ký ngày 23 tháng 7 năm 2025 để tăng tỷ lệ sở hữu lên 100% tại Bất động sản Lan Anh. Theo đó, Bất động sản Lan Anh đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty tại ngày này.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của dự án sở hữu bởi Bất động sản Lan Anh. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như nghiệp vụ mua tài sản thay vì nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì Bất động sản Lan Anh chỉ có dự án phát triển bất động sản trong tương lai. Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ, tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Bất động sản Lan Anh vào ngày giao dịch là 35.620.505.916 VND đã được ghi nhận tăng giá trị hàng tồn kho trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Mua thêm phần vốn góp trong Công ty TNHH Lê Gia Newland (“Lê Gia Newland”)

Vào ngày 31 tháng 10 năm 2025, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung, công ty con trong Nhóm Công ty đã mua thêm 17% phần vốn góp và tăng tỷ lệ sở hữu lên 67% tại Lê Gia Newland từ bên góp vốn khác với giá trị là 13.430.000.000 VND theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 001/2025/HĐCNVGV ký ngày 21 tháng 1 năm 2025. Theo đó, Lê Gia Newland đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty từ ngày này.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của dự án sở hữu bởi Lê Gia Newland. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như nghiệp vụ mua tài sản thay vì nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì Lê Gia Newland chỉ có dự án phát triển bất động sản trong tương lai. Giao dịch này không phát sinh chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Lê Gia Newland tại ngày giao dịch.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.196.846.161	4.061.267.229
Tiền gửi ngân hàng	425.468.006.880	196.415.825.771
Các khoản tương đương tiền (*)	365.403.437.741	215.609.279.405
TỔNG CỘNG (**)	795.068.290.782	416.086.372.405

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3 - 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2 - 6%/năm). Một phần các khoản tương đương tiền này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 26).

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 5.478.450.376 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc trên ba (3) và kỳ hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,3 đến 6,8%/ năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,6 - 6% năm).

Một phần các khoản này được dùng làm tài sản cầm cố cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 26).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác	1.000.501.154.603	475.227.581.044
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng</i>	<i>155.093.497.702</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị A&T Bình Dương</i>	<i>128.519.194.740</i>	-
<i>Others</i>	<i>716.888.462.161</i>	<i>475.227.581.044</i>
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	283.446.467.488	419.596.984.229
TỔNG CỘNG	1.283.947.622.091	894.824.565.273
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(84.073.196.337)	(88.406.267.635)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.199.874.425.754	806.418.297.638

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà cung cấp	867.783.024.154	904.837.444.066
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức</i>	98.828.718.023	98.828.718.023
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam</i>	90.079.983.149	-
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	678.874.322.982	806.008.726.043
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	94.710.143.340	131.941.949.706
TỔNG CỘNG	962.493.167.494	1.036.779.393.772
Dự phòng trả trước cho người bán (Thuyết minh số 11)	(680.759.327)	(680.759.327)
GIÁ TRỊ THUẦN	961.812.408.167	1.036.098.634.445

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên khác	24.963.834.503	143.202.160.005
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 35)	81.600.000.000	56.531.175.222
TỔNG CỘNG	106.563.834.503	199.733.335.227

Các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 8% đến 12%/năm.

10. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	7.688.616.612.424	7.292.771.229.555
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản (*)	5.844.220.742.673	4.923.834.599.697
Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư (**)	1.173.468.057.975	1.762.642.935.893
Vốn góp theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (***)	238.035.526.190	203.791.869.489
Tạm ứng nhân viên	116.679.127.600	77.825.176.000
Khác	316.213.157.986	324.676.648.476
Dài hạn	1.807.430.950	79.136.171.368
Ký quỹ, ký cược	1.807.430.950	74.116.171.368
Vốn góp của các HĐHTKD	-	5.020.000.000
TỔNG CỘNG	7.690.424.043.374	7.371.907.400.923
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(199.386.576.447)	(113.994.139.952)
GIÁ TRỊ THUẦN	7.491.037.466.927	7.257.913.260.971
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>4.751.596.021.531</i>	<i>5.116.559.089.150</i>
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>2.739.441.445.396</i>	<i>2.141.354.171.821</i>

(*) Số cuối năm bao gồm các khoản ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án Gem sky world, Tiền Hải City, Đất Quảng Riverside, Khu đô thị Ngọc Dương, The Prive và các dự án khác.

(**) Số cuối năm thể hiện khoản tạm hoàn trả cho chủ đầu tư dự án Gem Sky World.

(***) Khoản này thể hiện phần vốn góp trong các HĐHTKD liên quan đến việc hợp thực hiện các hợp đồng phân phối độc quyền và phát triển các dự án bất động sản.

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản ký quỹ, tạm ứng	199.386.576.447	113.994.139.952
Dự phòng phải thu của khách hàng	84.073.196.337	88.406.267.635
Dự phòng trả trước người bán	680.759.327	680.759.327
TỔNG CỘNG	284.140.532.111	203.081.166.914

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	203.081.166.914	153.127.730.535
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	165.788.109.588	106.658.084.551
<i>Trừ:</i> Hoàn nhập dự phòng trong năm	(84.728.744.391)	(56.704.648.172)
Số cuối năm	284.140.532.111	203.081.166.914

12. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	4.255.442.788.472	4.132.581.529.717
Bất động sản thành phẩm	480.344.365.896	9.586.572.702
Bất động sản hàng hóa	358.669.180.171	246.554.191.605
Khác	18.572.392.601	2.049.533.139
TỔNG CỘNG	5.113.028.727.140	4.390.771.827.163

(*) Số cuối năm chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án Bảo Ninh 1, La Maison, Đất Quảng Riverside và các dự án khác.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1 và 26.2).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 147.799.309.942 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 115.148.915.708 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌN

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	108.571.706.266	5.846.738.309	81.739.987.669	13.087.821.953	23.684.346.802	232.930.600.999
Mua mới trong năm	29.424.488.582	642.999.482	4.558.840.160	1.100.458.015	-	35.726.786.239
Thanh lý	-	-	(3.707.885.201)	(31.809.091)	-	(3.739.694.292)
Số cuối năm	137.996.194.848	6.489.737.791	82.590.942.628	14.156.470.877	23.684.346.802	264.917.692.946
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	20.575.900.000	10.123.246.130	542.622.273	31.241.768.403
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(16.057.348.229)	(2.436.484.858)	(62.776.247.966)	(11.083.298.261)	(2.834.641.100)	(95.188.020.414)
Khấu hao trong năm	(7.574.882.166)	(894.459.379)	(6.125.794.538)	(479.794.591)	(812.339.466)	(15.887.270.140)
Thanh lý	-	-	2.707.213.214	31.809.091	-	2.739.022.305
Số cuối năm	(23.632.230.395)	(3.330.944.237)	(66.194.829.290)	(11.531.283.761)	(3.646.980.566)	(108.336.268.249)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	92.514.358.037	3.410.253.451	18.963.739.703	2.004.523.692	20.849.705.702	137.742.580.585
Số cuối năm	114.363.964.453	3.158.793.554	16.396.113.338	2.625.187.116	20.037.366.236	156.581.424.697

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần nhà cửa, vật kiến trúc, phương tiện vận tải để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26)

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	34.785.555.399	69.318.223.463	265.000.000	104.368.778.862
Mua mới	-	35.200.000	-	35.200.000
Giảm do giải thể công ty con	-	(330.000.000)	-	(330.000.000)
Số cuối năm	34.785.555.399	69.023.423.463	265.000.000	104.073.978.862
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	(39.133.179.852)	(113.706.251)	(39.246.886.103)
Hao mòn trong năm	-	(4.455.751.585)	(10.999.998)	(4.466.751.583)
Giảm do giải thể công ty con	-	270.416.665	-	270.416.665
Số cuối năm	-	(43.318.514.772)	(124.706.249)	(43.443.221.021)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	34.785.555.399	30.185.043.611	151.293.749	65.121.892.759
Số cuối năm	34.785.555.399	25.704.908.691	140.293.751	60.630.757.841

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26).

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Căn hộ
Nguyên giá:	
Số đầu năm	68.934.690.108
Mua mới	23.860.238.541
Thanh lý	(5.765.287.119)
Số cuối năm	87.029.641.530
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(5.967.364.183)
Khấu hao trong năm	(2.196.427.042)
Thanh lý	1.556.623.631
Số cuối năm	(6.607.167.594)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	62.967.325.925
Số cuối năm	80.422.473.936

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	6.090.608.148	3.686.311.270
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.196.427.042	2.075.129.860

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Chúng tôi tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển phần mềm	56.393.538.366	54.786.919.578
Xây dựng văn phòng	47.162.080.305	40.993.346.488
Khác	251.669.590	675.122.959
TỔNG CỘNG	103.807.288.261	96.455.389.025

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ
		%	VND	%	VND
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành (i)	Kinh doanh BĐS	25,3	27.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	28	3.635.505.872	28	2.396.895.164
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mogiland	Kinh doanh và môi giới BĐS	35	2.881.960.956	-	-
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	1.214.829.142	25	1.004.462.930
Công ty Cổ phần Giáo dục và Phát triển Tâm Phúc	Giáo dục	40	177.983.577	-	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	83.517.171	36	5.706.400

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	83.159.021	25	83.159.021	
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	79.336.027	36	7.918.975	
Công ty Cổ phần Vision Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	71.692.711	36	23.263.621	
Công ty Cổ Phần Landtogo	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	12.032.945	36	16.925.249	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Lan Anh (Thuyết minh số 4)	Kinh doanh BĐS	30	-	30	49.143.298.420	
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (Thuyết minh số 4)	Kinh doanh BĐS	50	-	50	39.255.468.825	
Công ty TNHH Tư vấn & Đầu tư Tadugo ("Tadugo") (ii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	-	25	25.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("DXMN") (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	-	49	-	
Công ty Cổ phần Công nghệ X-tech	Công nghệ BĐS	40	-	-	-	
TỔNG CỘNG			35.240.017.422		116.937.098.605	

- (i) Trong năm, Công ty Cổ phần Cara, công ty con trong Nhóm Công ty đã mua lại phần góp vốn vào Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành ("Thu Đại Thành") tương đương với tỷ lệ sở hữu 25,3%, theo đó, Thu Đại Thành trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty. Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 2200328183 do SKHĐT fính Sóc Trăng cấp ngày 25 tháng 5 năm 2009, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Thu Đại Thành là kinh doanh bất động sản.
- (ii) Vào ngày 22 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group, công ty con trong Nhóm Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại Tadugo cho nhà đầu tư cá nhân với giá 30.000.000.000 VND, theo đó, Tadugo không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này.
- (iii) Vào ngày 13 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại DXMN cho các cá nhân với giá thỏa thuận theo hợp đồng, theo đó, Đất Xanh Miền Nam không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này. Giao dịch trên được phê duyệt theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/2026/NQ-DXS/HĐQT ngày 13 tháng 1 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

	VND
Giá gốc khoản đầu tư:	
Số đầu năm	262.640.019.632
Tăng trong năm	31.200.000.000
Giảm trong năm	(113.858.204.658)
Số cuối năm	179.981.814.974
Phần (lỗ) lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	(145.702.921.027)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	961.123.475
Số cuối năm	(144.741.797.552)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	116.937.098.605
Số cuối năm	35.240.017.422

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	146.857.286.565	148.241.195.741
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mướn	131.420.083.938	116.753.729.625
Công cụ, dụng cụ	3.223.565.723	1.129.247.568
Chi phí thuê văn phòng	579.654.560	529.375.480
Khác	11.633.982.344	29.828.843.068
Dài hạn	116.010.962.545	73.879.654.097
Chi phí dự án Cara	79.581.374.481	42.696.285.525
Chi phí sửa chữa văn phòng	4.283.499.134	12.610.560.497
Khác	32.146.088.930	18.572.808.075
TỔNG CỘNG	262.868.249.110	222.120.849.838

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	210.088.231.451
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(94.897.208.122)
Phân bổ trong năm	(21.008.823.156)
Số cuối năm	(115.906.031.278)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	115.191.023.329
Số cuối năm	94.182.200.173

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả các bên khác	484.959.191.460	484.959.191.460	289.594.130.590	289.594.130.590
<i>Công ty Cổ phần DBFS</i>	<i>44.595.854.849</i>	<i>44.595.854.849</i>	<i>53.745.690.386</i>	<i>53.745.690.386</i>
<i>Công ty Cổ phần Vinaconex 25</i>	<i>23.143.043.368</i>	<i>23.143.043.368</i>	<i>24.343.043.368</i>	<i>24.343.043.368</i>
<i>Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Đầu tư Xây dựng M.E. I</i>	<i>20.253.340.955</i>	<i>20.253.340.955</i>	<i>29.737.440.955</i>	<i>29.737.440.955</i>
Khác	396.966.952.288	396.966.952.288	181.767.955.881	181.767.955.881
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	2.513.069.173	2.513.069.173	834.008.852	834.008.852
TỔNG CỘNG	487.472.260.633	487.472.260.633	290.428.139.442	290.428.139.442

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng mua căn hộ và đất nền	758.825.997.125	311.651.821.693
Khách hàng khác trả tiền trước	89.761.021.346	77.577.410.235
Bên liên quan (Thuyết minh số 35)	9.138.982.094	9.138.982.094
TỔNG CỘNG	857.726.000.565	398.368.214.022

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	101.974.452.060	142.977.606.513	(76.787.816.346)	168.164.242.227
Thuế giá trị gia tăng	48.903.758.160	368.300.178.616	(339.837.765.584)	77.366.171.192
Thuế thu nhập cá nhân	9.813.417.270	103.333.333.573	(75.209.409.008)	37.937.341.835
Khác	17.014.626.609	14.264.013.674	(16.659.583.752)	14.619.056.531
TỔNG CỘNG	177.706.254.099	628.875.132.376	(508.494.574.690)	298.086.811.785

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	202.065.483.343	194.191.255.149
Phí môi giới	107.746.828.037	38.929.712.320
Chi phí hỗ trợ lãi suất	64.072.249.370	89.427.890.970
Chi phí quảng cáo	8.409.308.971	4.191.698.334
Khác	69.555.620.476	82.438.863.046
TỔNG CỘNG	451.849.490.197	409.179.419.819

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Khoản này thể hiện phần dịch vụ môi giới bất động sản chưa hoàn thành.

25. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.398.248.770.935	2.889.456.888.859
Thu hộ cho chủ đầu tư (*)	1.949.472.469.374	2.490.178.202.703
Nhận góp vốn theo HDHTKD	157.779.670.489	109.322.967.499
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	73.416.140.006	74.207.025.499
Khác	217.580.491.066	215.748.693.158
Dài hạn	35.210.000.000	210.000.000
Nhận góp vốn theo HDHTKD	35.000.000.000	-
Khác	210.000.000	210.000.000
TỔNG CỘNG	2.433.458.770.935	2.889.666.888.859
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>2.199.358.207.046</i>	<i>2.681.574.856.539</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác từ bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 35)</i>	<i>234.100.563.889</i>	<i>208.092.032.320</i>

(*) Số cuối năm thể hiện số tiền nhận đặt cọc của khách mua các sản phẩm thuộc dự án Gem Sky World và các dự án khác

26. VAY

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.967.264.418.363	1.834.434.542.987
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	1.304.224.433.688	805.341.545.964
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	604.869.984.675	972.022.997.023
Vay bên khác	58.170.000.000	57.070.000.000
Dài hạn	1.026.254.758.458	377.960.774.216
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	1.026.254.758.458	362.960.774.216
Vay bên khác	-	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.993.519.176.821	2.212.395.317.203

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.212.395.317.203	2.154.030.011.295
Vay trong năm	3.835.554.483.893	1.861.355.120.558
Tăng do mua công ty con	19.495.000.000	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	962.500.000
Trả nợ gốc vay, trái phiếu	(3.073.925.624.275)	(1.803.952.314.650)
Số cuối năm	2.993.519.176.821	2.212.395.317.203

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất có thể áp dụng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
(VND)			
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam			
Khoản vay 1	491.802.685.313	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi trị giá 175.500.000.000 VND, quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiền Hải và các lô đất khác trị giá 208.437.639.263 VND
Khoản vay 2	30.000.000.000	Ngày 16 tháng 9 năm 2026	Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiền Hải
Khoản vay 3	27.329.898.147	Từ ngày 5 tháng 1 năm 2026 đến ngày 3 tháng 11 năm 2026	Quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải trị giá 16.393.500.000 VND
Khoản vay 4	23.654.521.897	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2026 đến ngày 9 tháng 7 năm 2026	Quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải trị giá 12.649.500.000 VND
Khoản vay 5	14.887.898.716	Từ ngày 2 tháng 3 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Khoản vay 6	6.318.853.368	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
	593.993.857.441		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
(VND)			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng			
Khoản vay 1	134.467.871.361	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2026 đến ngày 13 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất gắn liền với 30 Lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium và 7 lô đất thuộc dự án Regal Victoria
Khoản vay 2	14.573.451.168	Ngày 24 tháng 1 năm 2026 đến 24 tháng 4 năm 2026	Quyền sử dụng đất gắn liền với 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium và 4 lô đất thuộc dự án Regal Victoria
Khoản vay 3	12.935.943.470	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2026 đến ngày 17 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất gắn liền với 27 Lô đất nền thuộc của dự án Hòa Bình Riverside
	161.977.265.999		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam			
Khoản vay 1	154.919.806.895	Từ ngày 19 tháng 11 năm 2026 đến ngày 28 tháng 11 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi trị giá 192.650.000.000 VND
Khoản vay 2	78.315.951.483	Từ ngày 9 tháng 4 năm 2026 đến ngày 12 tháng 6 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 9.400.000.000 VND Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Long Châu trị giá 60.318.500.000 VND
Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga			
Khoản vay 1	150.763.379.979	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 11 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 1 lô thuộc dự án Marina Complex, 2 lô thuộc Regal Pavillon và quyền sử dụng đất của 2 lô thuộc dự án Đà Nẵng Pearl, 1 lô thuộc dự án Ngõ Quyền Shopping Street, 4 lô thuộc dự án Khu đô thị Phố Đức Chính - Ngõ Quyền, 2 lô thuộc dự án Khu đô thị Quang Thành, 1 lô thuộc dự án Regal One Complex và 2 lô thuộc trụ sở Công ty tại Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng, Quyền sử dụng đất và nhà cửa

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
(VND)			
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam			
Khoản vay 1	95.085.938.117	Ngày 23 tháng 4 năm 2026	Hợp đồng mua bán sàn thương mại dự án Tecco Garden
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại			
Khoản vay 1	33.584.838.755	Từ ngày 29 tháng 5 năm 2026 đến ngày 29 tháng 9 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam			
Khoản vay 1	21.852.304.720	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 9 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Ngọc Dương Riverside (dự án Castia Palm) và 1 lô đất thuộc dự án La Maison Premium
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam			
Khoản vay 1	7.487.417.418	Ngày 27 tháng 8 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam			
Khoản vay 1	5.903.664.881	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2026 đến ngày 8 tháng 10 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam			
Khoản vay 1	340.008.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
TỔNG CỘNG	1.304.224.433.688		

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng chịu lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

26.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
(VND)				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	945.961.673.389	Từ ngày 15 tháng 7 năm 2026 đến ngày 10 tháng 10 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 225 lô đất nền thuộc dự án Regal Legend, 19 lô đất nền thuộc dự án La Maison Premium và 4 lô đất thuộc dự án Regal Victoria
Khoản vay 2	99.145.710.271	Ngày 25 tháng 10 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 19 lô đất nền thuộc Khu nhà ở phía Đông đường Hùng Vương thuộc dự án La Maison Premium
Khoản vay 3	28.501.021.524	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến ngày 12 tháng 6 năm 2028	Mua tài sản	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
	1.073.608.405.184			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
(VND)				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	335.740.044.955			
Ngân hàng TMCP Quân Đội				
Khoản vay 1	130.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất của 20 lô đất thuộc dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside
Khoản vay 2	114.050.491.483	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2026 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền phát sinh từ dự án và giấy chứng nhận góp vốn của Lê Gia Newland
	244.550.491.483			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	68.715.147.446			
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam				
Khoản vay 1	170.116.278.412	Từ ngày 28 tháng 4 năm 2026 đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park
Khoản vay 2	115.500.000.000	Từ ngày 31 tháng 10 năm 2026 đến ngày 23 tháng 7 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án Cara River Park
	285.616.278.412			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	195.782.945.078			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam				
Khoản vay 1	13.450.000.000	Từ ngày 21 tháng 7 năm 2026 đến ngày 21 tháng 7 năm 2038	Mua tài sản	Quyền sử dụng đất của dự án Tiền Hải trị giá 14.335.420.000 VND
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.000.000.000			

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
(VND)				
Ngân hàng TMCP Quốc Dân				
Khoản vay 1	5.838.700.000	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến ngày 19 tháng 7 năm 2029	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở của 10 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở phía Đông đường Trần Đăng Ninh (dự án Le Pavillion) và quyền sử dụng đất của 4 lô đất thuộc dự án Khu biệt thự ven sông Cổ Cò (dự án Phú Mỹ An One River)
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.668.200.000			
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam				
Khoản vay 1	4.120.040.000	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến 24 tháng 12 năm 2029	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.029.960.000			
Ngân hàng khác				
Khác	3.940.828.054	Từ ngày 30 tháng 9 năm 2026 đến ngày 11 tháng 12 năm 2033	Mua tài sản	Mua tài sản
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	933.687.196			
TỔNG CỘNG	1.631.124.743.133			
Trong đó:				
Vay dài hạn	1.026.254.758.458			
Vay dài hạn đến hạn trả	604.869.984.675			

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							VND
Số đầu năm	5.741.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	89.978.362.170	2.236.733.731.109	8.102.944.265.617
Cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	50.000.000.000	-	-	-	(50.000.000.000)	-	-
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	6.450.000.000	6.450.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	140.670.849.757	107.408.459.617	248.079.309.374
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(3.700.500.219)	(3.700.500.219)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(474.517.403)	(325.322.167)	(799.839.570)
Thay đổi lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	5.571.480.369	(42.425.486.434)	(36.854.006.065)
Tăng khác	-	-	-	-	293.598.342	-	293.598.342
Số cuối năm	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	186.039.773.235	2.304.140.881.906	8.316.412.827.479

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm nay							VND
Số đầu năm	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	186.039.773.235	2.304.140.881.906	8.316.412.827.479
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	138.526.015.000	138.526.015.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	351.512.195.294	171.930.157.188	523.442.352.482
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(99.570.200.000)	(99.570.200.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(14.484.458.720)	(7.680.023.763)	(22.164.482.483)
Thay đổi lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(2.836.824.027)	(19.640.822.951)	(22.477.646.978)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.756.352.959)	-	(1.756.352.959)
Số cuối năm	5.791.031.240.000	4.503.548.710	24.503.464.043	6.193.919.585	518.474.332.823	2.487.706.007.380	8.832.412.512.541

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	5.791.031.240.000	5.741.031.240.000
Phát hành cổ phiếu ESOP	-	50.000.000.000
Số cuối năm	5.791.031.240.000	5.791.031.240.000

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	579.103.124	579.103.124
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	579.103.124	579.103.124

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phần.

27.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	351.512.195.294	140.670.849.757
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	(10.545.365.859)	(4.220.125.493)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	340.966.829.435	136.450.724.264
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	579.103.124	579.103.124
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	589	236

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2025.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	3.966.804.027.163	2.609.745.694.557
Trong đó:		
Doanh thu dịch vụ bất động sản	2.407.406.354.911	1.232.702.657.502
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.180.562.864.021	1.112.506.728.614
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ	122.327.727.262	-
Doanh thu khác	256.507.080.969	264.536.308.441
Các khoản giảm trừ doanh thu	(505.514.308)	(171.858.947.836)
Trong đó:		
Hàng bán bị trả lại	(505.514.308)	(171.858.947.836)
DOANH THU THUẦN	3.966.298.512.855	2.437.886.746.721
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	3.568.051.027.029	2.342.259.705.835
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 35)	398.247.485.826	95.627.040.886

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	33.595.752.601	31.298.037.596
Khác	5.141.795.342	82.161.610
TỔNG CỘNG	38.737.547.943	31.380.199.206

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	1.259.734.717.989	479.163.102.865
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	740.413.798.031	566.083.051.666
Giá vốn dịch vụ khác	252.371.522.579	214.729.172.629
TỔNG CỘNG	2.252.520.038.599	1.259.975.327.160

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	96.217.032.272	97.857.939.660
Khác	7.465.431.549	4.751.423.845
TỔNG CỘNG	103.682.463.821	102.609.363.505

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	640.230.300.877	443.420.829.768
Chi phí nhân viên	344.584.175.997	148.925.502.807
Chi phí quảng cáo	257.206.762.106	193.564.614.544
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.016.506.274	10.317.429.940
Chi phí môi giới	17.240.015.786	23.489.463.238
Chi phí khác	15.182.840.714	67.123.819.239
Chi phí quản lý doanh nghiệp	399.374.259.320	289.973.077.947
Chi phí nhân viên	187.110.892.858	137.026.680.770
Chi phí dự phòng	82.694.521.108	52.302.981.341
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.155.245.384	27.693.496.222
Chi phí lợi thế thương mại	21.008.823.156	21.008.823.156
Chi phí khấu hao và hao mòn	10.474.705.713	16.244.227.809
Chi phí khác	50.930.071.101	35.696.868.649
TỔNG CỘNG	1.039.604.560.197	733.393.907.715

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	85.541.583.191	40.997.693.209
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	72.062.525.868	30.365.234.543
Khác	13.479.057.323	10.632.458.666
Chi phí khác	33.366.942.311	34.394.197.119
Chi phí phạt chậm nộp thuế trích trước	17.399.236.631	30.920.216.278
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	3.451.108.984	1.364.368.492
Khác	12.516.596.696	2.109.612.349
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	52.174.640.880	6.603.496.090

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ bất động sản	1.259.734.717.989	479.163.102.865
Chi phí mua và phát triển căn hộ, nhà phố và đất nền	740.413.798.031	566.083.051.666
Chi phí nhân viên	531.695.068.855	285.952.183.577
Chi phí dịch vụ mua ngoài	314.647.464.857	221.258.110.766

Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 13, 14, 15 và 19)	43.559.271.921	48.678.342.718
Khác	402.074.277.143	392.234.443.283
TỔNG CỘNG	3.292.124.598.796	1.993.369.234.875

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN	141.459.754.615	84.557.219.136
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.517.851.898	18.382.997
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	142.977.606.513 (4.055.196.459)	84.575.602.133 8.677.381.471
TỔNG CỘNG	138.922.410.054	93.252.983.604

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	662.364.762.536	341.332.292.978
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	132.472.952.507	68.266.458.596
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	9.325.991.667	12.756.045.333
Các chênh lệch tạm thời chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	8.884.946.242	(4.571.215.402)
Lỗi từ công ty con chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	8.027.676.712	14.138.501.961
Phân bổ lợi thế thương mại	4.201.764.629	4.201.764.630
Thu nhập cổ tức	2.600.000.000	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	1.517.851.898	18.382.997
Lỗi thuế năm trước chuyển sang	(27.916.548.906)	(9.268.864.643)
(Lãi) lỗ từ công ty liên kết	(192.224.695)	7.711.910.132
Chi phí thuế TNDN	138.922.410.054	93.252.983.604

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	20.973.052.139	13.416.241.453	7.556.810.686	(1.132.418.202)
Chi phí phải trả	72.099.115	72.099.115	-	(393.556.524)
Dự phòng các khoản phải thu	3.426.695.266	1.589.865.829	1.836.829.437	(32.956.503)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng	4.289.949.869	4.241.371.703	48.578.166	1.815.298.134
	28.761.796.389	19.319.578.100		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(65.899.118.349)	(59.713.343.750)	(6.185.774.599)	(8.520.196.709)
Chi phí phải trả	(6.651.785)	(6.651.785)	-	-
Dự phòng các khoản phải thu	(336.350.564)	(1.135.103.333)	798.752.769	(413.551.667)
	(66.242.120.698)	(60.855.098.868)		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			4.055.196.459	(8.677.381.471)

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có tồn tại sự kiểm soát hoặc có phát sinh giao dịch, số dư cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	Công ty mẹ
Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam ("Charm & CI")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ("Hà An")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc ("DTMB")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Hội An Invest ("Hội An")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Địa Ốc Thu Đại Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Indochine	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mogiland	Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Giáo dục và Phát triển Tâm Phúc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đất Phước Thịnh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sight Realty	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Houzz Agent	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vision Realty	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Landtogo	Công ty liên kết
Tadugo	Công ty liên kết (đến ngày 22 tháng 12 năm 2025)
DXMN	Công ty liên kết (đến ngày 13 tháng 1 năm 2026)
Công ty Cổ phần Công nghệ X-tech	Công ty liên kết
Công ty TNHH Bất động sản Tập đoàn Nam Việt ("Nam Việt")	Công ty con của công ty liên kết
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Thông Minh Quảng Nam ("Đô thị Thông Minh Quảng Nam")	Đồng quản lý trong cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (" HĐQT ")
Ông Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc (từ ngày 31 tháng 3 năm 2025), Thành viên Ủy ban Kiểm toán (đến ngày 28 tháng 3 năm 2025)
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Thành viên HĐQT (từ ngày 24 tháng 4 năm 2025)
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Hoàng Đức	Giám đốc Tài chính (từ ngày 21 tháng 7 năm 2025)
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc (từ ngày 31 tháng 3 năm 2025)
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên HĐQT công ty mẹ
Ông Nguyễn Văn Văn	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Ngọc Thành	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Ngọc Thái	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Phạm Văn Viên	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thành viên Ban TGD của công ty con
Ông Trần Xuân Thông	Thành viên Ban TGD của công ty con
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bên liên quan với Ông Trần Ngọc Thành

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty mà Nhóm công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty. Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường. Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bán bất động sản	319.827.716.623	-
Hà An	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	305.000.000.000	-
	Thu hồi ký quỹ	200.000.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ môi giới	64.744.285.308	53.530.945.394
	Lãi vay	2.728.965.752	-
	Doanh thu khác	2.088.252.696	7.964.254.172
	Lãi cho vay	572.109.590	9.405.722.968
	Giảm trừ doanh thu	-	171.858.947.836
	Trả nợ vay	-	68.657.481.597
	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	174.106.366.139	117.322.059.989
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ	173.975.085.866	-
	Bù trừ tiền ký quỹ	151.711.748.357	-
	Tạm ứng	-	52.160.385.764
	Thu hộ	142.355.085.088	2.947.714.875
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	112.346.159.124	45.266.290.862
	Bù trừ tiền ký quỹ	138.347.825.507	-
Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	113.700.000.000	-
Ông Trần Hoài Nam	Mua hàng hóa bất động sản	61.030.494.672	-
	Tạm ứng	5.303.000.000	9.843.583.676
	Thu hộ	3.000.000.000	2.425.500.000
	Trả trước tiền mua đất	-	90.440.887.879
	Hoàn trả bất động sản đã mua	-	6.375.925.836
	Dịch vụ từ cho thuê căn hộ	-	126.104.354
Nam Việt	Cho vay	36.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Văn	Nhận hoàn ký quỹ	24.250.871.767	-

VND

	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
DXMN	Nhận gốc vay	13.931.175.222	-
	Hoàn trả ký quỹ	6.500.000.000	62.150.000.000
	Hoàn trả lãi vay	2.108.531.167	-
	Lãi cho vay	576.330.811	1.151.898.268
	Doanh thu HĐHTĐT	-	18.727.272.728
	Dịch vụ môi giới	-	2.888.465.731
	Cung cấp dịch vụ môi giới	-	115.778.204
Hà Thuận Hùng	Cung cấp dịch vụ môi giới	6.303.769.669	15.162.686.034
Hội An	Cung cấp dịch vụ môi giới	5.283.461.530	-
Vicco	Chi phí thuê văn phòng	2.723.404.680	2.836.070.280
Ông Trần Ngọc Thái	Phí môi giới	9.518.000	-
	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	-	17.295.910.562
	Tạm ứng	-	4.139.434.000
	Chi phí khác	-	127.980.244
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	-	20.540.000.000
Ông Phạm Văn Viên	Hoàn ứng	-	16.761.175.000
	Tạm ứng	-	11.545.000.000

Các giao dịch khác với các bên liên quan

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt:

VND

	Năm nay	Năm trước
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh (từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025)	1.430.374.862	1.889.035.000
Ông Nguyễn Trường Sơn	1.127.088.675	971.747.047
Ông Trần Quốc Thịnh (bỏ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025)	1.114.876.382	-
Ông Phạm Anh Khôi (từ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2024)	-	129.983.152
Các thành viên quản lý khác	6.772.799.166	4.340.541.347
TỔNG CỘNG	10.445.139.085	7.331.306.546

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
	Cung cấp dịch vụ môi giới	199.966.271.892	363.397.558.052
Hà An	Cung cấp dịch vụ quản lý	-	9.398.324.022
	Bán căn hộ, nhà phố và đất nền	-	1.650.000.000
Hà Thuận Hùng	Cung cấp dịch vụ môi giới	51.090.780.523	44.156.633.878
Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Bán bất động sản	25.827.171.079	-
Hội An	Cung cấp dịch vụ môi giới	5.811.807.680	-
DXMN	Cung cấp dịch vụ môi giới	151.260.206	588.189.809

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu từ cho thuê	-	135.000.000
DXG	Cung cấp dịch vụ môi giới	30.000.000	271.278.468
	Cung cấp dịch vụ khác	569.176.108	-
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu từ cho thuê	-	135.000.000
		283.446.467.488	419.596.984.229
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Nam Việt	Cho vay	36.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Văn	Cho vay	30.000.000.000	30.000.000.000
Hà An	Cho vay	10.600.000.000	10.600.000.000
DXMN	Cho vay	5.000.000.000	15.931.175.222
		81.600.000.000	56.531.175.222
Phải thu khác			
Hà An	Ký quỹ môi giới	2.055.750.000.000	1.950.650.000.000
	Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư	1.173.468.057.975	1.727.478.421.906
	Lãi cho vay	3.582.562.767	12.833.186.804
	Khác	202.155.405	25.772.610
Ông Nguyễn Văn Văn	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	555.897.318.077	621.397.096.160
Charm & CI	Ký quỹ môi giới dự án	235.000.000.000	235.000.000.000
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	176.366.864.269	202.368.530.652
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	214.767.609.763	192.372.991.981
Đô Thị Thông Minh Quảng Nam	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	113.700.000.000	-
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	53.324.685.564
Ông Trần Hoài Nam	Hoàn trả bất động sản đã mua	6.375.925.836	6.375.925.836
Hội An	Ký quỹ môi giới dự án	87.745.000.000	38.150.000.000
Hà Thuận Hùng	Tạm hoàn lại tiền thu hộ chủ đầu tư	26.896.334.123	35.164.513.987
	Ký quỹ môi giới dự án	31.114.000.000	31.114.000.000
	Lãi cho vay	25.801.212	1.558.001.568
DXMN	Góp vốn theo HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
	Ký quỹ môi giới dự án	300.000.000	300.000.000

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
DTMB	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	3.300.000.000	3.300.000.000
DXG	Chi hộ	11.464.234.440	2.480.489.982
	Tiền đặt cọc, ký quỹ dự án	1.300.000.000	1.650.000.000
		4.751.596.021.531	5.116.559.089.150
Trả trước người bán ngắn hạn			
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	55.152.361.777	90.440.887.879
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	20.540.000.000
DXMN	Dịch vụ môi giới	17.550.460.284	18.354.444.949
DTMB	Chuyển nhượng BĐS	1.467.321.279	1.467.321.279
Hà An	Nhận chuyển nhượng BĐS	-	1.038.569.931
	Chi phí điện, nước	-	100.725.668
		94.710.143.340	131.941.949.706
Phải trả người bán ngắn hạn			
Vicco	Chi phí thuê văn phòng	1.763.315.763	822.423.327
Hà An	Bán căn hộ, nhà phố và đất nền	749.252.742	11.084.857
	Chi phí điện nước	500.668	500.668
		2.513.069.173	834.008.852
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Hà Thuận Hùng	Dịch vụ xây dựng	6.937.790.382	6.937.790.382
Ông Lê Đăng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua căn hộ	1.888.191.712	1.888.191.712
DXG	Phí dịch vụ	313.000.000	313.000.000
		9.138.982.094	9.138.982.094
Phải trả ngắn hạn khác			
DXG	Góp vốn theo HĐHTKD	99.913.184.000	99.913.184.000
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	46.341.371.973	42.161.269.908
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	49.746.209.180	27.482.871.671
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.013.874.652	17.813.874.652
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	5.425.500.000	2.425.500.000
Hà An	Doanh thu quản lý	8.535.927.286	8.535.927.286
	Tiền điện, nước	1.472.306.822	25.194.278
	Lãi vay	1.984.006.848	-
Hội An	Lãi vay	433.972.603	-
DXMN	Đặt cọc, ký quỹ	550.000.000	7.050.000.000
Hà Thuận Hùng	Góp vốn theo HĐHTKD	2.684.210.525	2.684.210.525
		234.100.563.889	208.092.032.320

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

36. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	9.025.267.010	8.605.087.010
Trên 1 đến 5 năm	8.087.010.169	9.398.117.075
TỔNG CỘNG	17.112.277.179	18.003.204.085

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản và đầu tư và phát triển dự án bất động sản.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	VND			
	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.274.775.599.402	1.180.562.864.021	(489.039.950.568)	3.966.298.512.855
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.340.257.921.301	440.149.065.990	(66.628.513.035)	1.713.778.474.256
Chi phí không phân bổ				(1.039.604.560.197)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				674.173.914.059
Lãi từ công ty liên doanh liên kết				961.123.475
Doanh thu hoạt động tài chính				38.737.547.943
Chi phí tài chính				(103.682.463.821)
Lợi nhuận khác				52.174.640.880
Lợi nhuận trước thuế				662.364.762.536
Chi phí thuế TNDN				(142.977.606.513)

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				4.055.196.459
Lợi nhuận thuần sau thuế				523.442.352.482
Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát				171.930.157.188
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				351.512.195.294
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	7.153.734.291.068	9.585.575.895.605	(1.025.106.432.729)	15.714.203.753.944
Tài sản không phân bổ				1.128.398.445.535
Tổng tài sản				16.842.602.199.479
Công nợ bộ phận	4.076.185.021.553	4.463.188.809.198	(1.249.259.237.030)	7.290.114.593.721
Công nợ không phân bổ				720.075.093.217
Tổng công nợ				8.010.189.686.938
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Doanh thu thuần				
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.508.992.239.286	1.121.753.042.013	(192.858.534.578)	2.437.886.746.721
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	631.016.698.881	555.669.990.347	(8.775.269.667)	1.177.911.419.561
Chi phí không phân bổ				(733.393.907.715)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				444.517.511.846
Lỗ từ công ty liên doanh, liên kết				(38.559.550.659)
Doanh thu hoạt động tài chính				31.380.199.206
Chi phí tài chính				(102.609.363.505)
Lợi nhuận khác				6.603.496.090
Lợi nhuận trước thuế				341.332.292.978
Chi phí thuế TNDN				(84.575.602.133)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(8.677.381.471)
Lợi nhuận thuần sau thuế				248.079.309.374
Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát				107.408.459.617
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				140.670.849.757
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	5.092.081.994.729	9.903.127.631.504	(716.518.400.970)	14.278.691.225.263
Tài sản không phân bổ				789.827.576.957
Tổng tài sản				15.068.518.802.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Loại trừ	Tổng cộng
Công nợ bộ phận	6.523.794.230.361	696.969.712.342	(945.415.472.891)	6.275.348.469.812
Công nợ không phân bổ				476.757.504.929
Tổng công nợ				6.752.105.974.741

38. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh số 17, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

(Đã ký)

Lê Phương Đan Thu
Người lập

(Đã ký)

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Kế toán trưởng

(Đã ký)

Trần Quốc Thịnh
Tổng Giám đốc

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản					
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	Đất Xanh Miền Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	63,5
2	Công ty Cổ phần Regal Group	Regal Group	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
3	Công ty Cổ phần Cara Group	CRG	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
4	Công ty CP Bất Động Sản GPT	GPT	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
6	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	DXMD Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
7	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71
8	Công ty Cổ phần Tiptek	Tiptek	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,9
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Bất động sản Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
10	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
11	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	S-Homes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	BDS Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
13	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	BDS Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
14	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	BDS Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
15	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Asahi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
16	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Hùng Vương	Hùng Vương	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Kinh Bắc	Kinh Bắc	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	83
18	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99
19	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
20	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Lĩnh vực kinh doanh và môi giới bất động sản (tiếp theo)					
21	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	BDS Emerald	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	61
22	Công ty TNHH MTV Smart City	Smart City	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100
23	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	Đô thị Quảng Ngãi	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100
24	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Đô thị Quảng Bình	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100
25	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đất Xanh Miền Tây	BDS Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55
26	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	BDS Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	65
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	66
28	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Đầu tư Linkland	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
29	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
30	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Linkhouse Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
31	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	97,61
32	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	DN Premium	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
33	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	City Invest	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55
34	Công ty Cổ phần Dịch vụ Asahi Luxstay	Asahi Luxstay	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
35	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	DMH Group	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	51
36	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất Động Sản Đông Bắc Bộ Homes	Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	51
37	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Ecohome	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
38	Công ty Cổ phần Propcom	Propcom	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	99

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
39	Công ty TNHH MTV Cara Legend	Cara Legend	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
40	Công ty TNHH MTV Cara Smart City	Cara Smart City	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	100
41	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản Lan Anh	BDS Lan Anh	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100
42	Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Lê Gia Newland	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	67
43	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Thăng Long	Thăng Long	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	51
Lĩnh vực khác					
44	Công ty cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Công nghệ Bất động sản	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99
45	Công ty cổ phần Công nghệ Ihouzz	Ihouzz	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53
46	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	S-Advices	Tư vấn quản lý, đầu tư	Đang hoạt động	98
47	Công ty TNHH Tư vấn S-Media	S-Media	Truyền thông quảng cáo	Đang hoạt động	99
48	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip	Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60
49	Công ty TNHH S-O Farm	S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98
50	Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100
51	Công ty TNHH Regal Food	Regal Food	Bán lẻ thực phẩm	Đang hoạt động	100
52	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100
53	Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	REHR	Nhà hàng, khách sạn	Đang hoạt động	100
54	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Việt Nhật Cares	Vệ sinh chung nhà cửa	Đang hoạt động	51
55	Công ty Cổ phần Bất động sản Đất Phát Hưng (Trước đây Công ty Cổ phần Đất Xanh Commercial)	Commercial	Tư vấn, môi giới, đầu giá BDS, GSĐĐ	Đang hoạt động	70
56	Công ty Cổ phần Bảo vệ Minh An	Minh An	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	51



DATXANH SERVICES

NHÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

Trụ sở chính: 2W Ung Văn Khiêm, P. Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84) 28 6252 5252

Hotline: 0964 355 355

Email: info@datxanhservices.vn

Website: www.datxanhservices.vn