DATXANH GROUP

— CHU KỲ MỚI —

VẬN MỆNH MỚI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

MỤC LỤC

THÔNG ĐIỆP TỪ NHÀ SÁNG LẬP, CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG CHIẾN LƯỢC 04

01 GIỚI THIỆU DXG

Thông tin chung 08
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi 10
Quá trình hình thành và phát triển 16
Lĩnh vực và địa bàn hoạt động 18
Mô hình Tổ chức quản lý và hoạt động 28

02 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình vĩ mô và thị trường bất động sản năm 2024 30
Thị trường bất động sản Việt Nam 2024–2025 36
Kết quả hoạt động kinh doanh Tập đoàn năm 2024 42

03 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chiến lược quản trị rủi ro 52
Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh 56
Đánh giá kết quả điều hành của Ban điều hành trong năm 2024 60
Chỉ đạo kế hoạch 2025 62

04 QUẢN TRỊ CÔNG TY

Cơ cấu cổ đông và cổ phiếu 66
Hội đồng quản trị (HĐQT) 70
Ủy ban Kiểm toán (UBKT) 72

05 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Các Mục tiêu Phát triển Bền vững (SDGs) tại Tập Đoàn Đất Xanh 80
Nguyên tắc phát triển bền vững 82
Phương thức tiếp cận, ghi nhận ý kiến phản hồi của các bên liên quan 83
Quản trị Bền vững theo Thẻ điểm Quản trị Châu Á 85
Vai trò và trách nhiệm của các cấp quản lý trong triển khai phát triển bền vững 86

06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2024

Thông tin chung 90
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 91
Báo cáo kiểm toán độc lập 92
Bảng cân đối kế toán hợp nhất 94
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 97
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 98
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 100
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 147

Thông điệp từ

NHÀ SÁNG LẬP, CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG CHIẾN LƯỢC

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Đối tác!

Đầu tiên, tôi xin gửi lời chúc sức khỏe và lời cảm ơn chân thành đến Quý cổ đông, Quý đối tác cùng Quý khách hàng đã tín nhiệm và đồng hành cùng Tập đoàn Đất Xanh trong suốt thời gian vừa qua.
Năm 2024 đánh dấu một bước tiến quan trọng của Tập đoàn Đất Xanh trước mọi biến động của thị trường. Với kết quả kinh doanh ấn tượng, Đất Xanh không chỉ hoàn thành xuất sắc các mục tiêu chiến lược, khẳng định bản lĩnh và sức mạnh mà còn thành công tạo dựng nền tảng vững chắc để Tập đoàn bứt phá trong chu kỳ phát triển mới.

Năm vừa qua, Tập đoàn đã ghi lại nhiều dấu ấn nổi bật trên thị trường khi tiếp tục bàn giao sản phẩm và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thuộc dự án Opal Skyline (Thuận An, Bình Dương) đến khách hàng; đẩy mạnh thi công đại dự án Khu đô thị thương mại giải trí Gem Sky World (Long Thành, Đồng Nai). Song song đó, hoàn thiện pháp lý các dự án trọng điểm quy mô lớn, chuẩn bị nguồn sản phẩm tại các khu vực đông dân cư như TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, là tiền đề cho các kế hoạch kinh doanh của Tập đoàn Đất Xanh trong trung và dài hạn.

Thưa quý vị!

Bước sang năm 2025, Tập đoàn Đất Xanh sẽ tiếp tục tận dụng những thành tựu đã đạt được, tạo động lực sẵn sàng cho Chu kỳ mới – Vận mệnh mới, mở ra một kỷ nguyên bứt phá của Tập đoàn Đất Xanh.

Theo đó, công ty sẽ tiếp tục tập trung vào hai mảng ngành kinh doanh cốt lõi là phát triển dự án và dịch vụ bất động sản. Năm 2025, Đất Xanh sẽ giới thiệu đến thị trường những sản phẩm đáp ứng nhu cầu ở thực thuộc phân khúc trung và cao cấp nhằm phục vụ nguồn cầu cao tại các thị trường lớn và kiến tạo không gian sống đẳng cấp, cộng đồng văn minh, hiện đại. Đối với mảng dịch vụ, Đất Xanh sẽ áp dụng công nghệ hiện đại, đổi mới sáng tạo, xây dựng hệ sinh thái dịch vụ bất động sản toàn diện, vượt trội, hướng đến mục tiêu mở rộng thị phần và giữ vững vị thế tiên phong trong lĩnh vực ngành.
Để hiện thực hóa những mục tiêu này, Đất Xanh sẽ tập trung vào ba trụ cột chiến lược: hoàn thiện nền tảng công nghệ quản trị, phát triển nguồn nhân lực tinh hoa và xây dựng văn hóa doanh nghiệp mang bản sắc riêng.

Theo đó, việc triển khai hệ thống ERP không chỉ là công cụ quản trị mà còn là vũ khí sắc bén giúp Đất Xanh tăng tốc và tối ưu hiệu quả trong giai đoạn phát triển mới. Tuy nhiên, công nghệ chỉ là nền tảng, con người mới là yếu tố quan trọng để vận hành và tối ưu hóa mọi bước tiến mới trong thời đại 4.0. Năm 2025, Đất Xanh sẽ tập trung đẩy mạnh công tác đào tạo, xây dựng đội ngũ nhân sự bản lĩnh, tài năng, luôn sẵn sàng đón đầu mọi thử thách để thích ứng với dòng chảy công nghệ cũng như sự phát triển của thị trường, không ngừng cải thiện hiệu suất làm việc.

Vận hội mới, cơ hội mới, duy chỉ có mục đích vẫn không bao giờ thay đổi: tất cả nỗ lực của Đất Xanh đều vì sự phát triển bền vững của Tập đoàn, tiến tới xây dựng giá trị thịnh vượng chung cho Quý cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác cùng toàn thể nhân viên và cộng đồng xã hội. Cảm ơn sự đồng hành, niềm tin vững chắc của Quý Cổ Đông và những nỗ lực phi thường của toàn thể cán bộ nhân viên.
Trân trọng,

I. GIỚI THIỆU DXG

01 THÔNG TIN CHUNG

Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH
Tên tiếng Anh:	DATXANH GROUP JOINT STOCK COMPANY
Giấy CNĐKDN số:	0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 23/11/2007, thay đổi lần thứ 29 ngày 28/03/2025
Địa chỉ:	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
Website:	www.datxanh.vn
Quan hệ Nhà đầu tư:	www.ir.datxanh.vn
Email:	ir@datxanh.com.vn
Số điện thoại:	028. 6252 5252 - 028. 6285 3896

Vốn điều lệ ngày 28/02/2025 (*): 8.725.974.690.000 VNĐ

Vốn chủ sở hữu 31/12/2024: 15.202.281.281.177 VNĐ

(*) Công ty triển khai phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, đợt phát hành kết thúc ngày 28/02/2025. Ủy ban chứng khoán nhà nước xác nhận kết quả phát hành trong tháng 03/2025 vì vậy, số lượng cổ phiếu mới phát hành chưa được ghi nhận tại Báo cáo tài chính kiểm toán thời điểm 31/12/2024.

Ngành nghề kinh doanh chính

Đầu tư phát triển bất động sản, Dịch vụ phân phối, môi giới bất động sản, Dịch vụ xây dựng,...

Địa bàn kinh doanh

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

Đối với mảng phân phối, môi giới Bất động sản: Tập đoàn tự hào là đơn vị hàng đầu và tiên phong trong lĩnh vực phân phối các sản phẩm bất động sản với hệ thống phân phối vững mạnh và rộng khắp 63 tỉnh thành cả nước.

Thông tin niêm yết

Mã cổ phiếu:	DXG
Sàn giao dịch:	HOSE
Ngày niêm yết có hiệu lực:	14/12/2009
Ngày chính thức giao dịch:	22/12/2009
Số lượng cổ phiếu niêm yết:	**872.597.469 cổ phiếu**
Số lượng cổ phiếu lưu hành:	**870.849.983 cổ phiếu**
Giá trị vốn hóa tại 31/03/2025:	**13.759.429.731.400 VNĐ**

Công ty Kiểm toán

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ: 02 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3915 7888

Website: www.ey.com/vn/en/home/ey-vietnam

02

TẦM NHÌN SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI

SỨ MỆNH:

Cung cấp sản phẩm và dịch vụ ưu việt, nâng cao giá trị cuộc sống cho con người.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI:

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

TẦM NHÌN:

- Trở thành tập đoàn kinh tế toàn cầu.
- Đa ngành nghề - Đa sở hữu Đa quốc gia.

TRIẾT LÝ XÂY DỰNG DOANH NGHIỆP:

Hiệu quả - Trường tồn - Vĩ đại

MỤC TIÊU - CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NGẮN HẠN 2025.

Nếu 2024 là năm mà thị trường Bất động sản chỉ mới bắt đầu có những tín hiệu phục hồi khả quan thì 2025 được dự báo sẽ là năm hứa hẹn tăng trưởng cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh Bất động sản. Kỳ vọng tăng trưởng được thúc đẩy bởi các yếu tố tích cực sau:

Tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ

Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP đạt trên 8% trong năm 2025, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của thị trường bất động sản.

Đầu tư công và phát triển hạ tầng

Việc đẩy mạnh các dự án hạ tầng giao thông và đô thị, với mức đầu tư công tương đương khoảng 7-8% GDP, sẽ nâng cao kết nối và thúc đẩy giá trị bất động sản tại các khu vực liên quan.

Hành lang pháp lý hoàn thiện

Việc ban hành và thực thi các luật mới như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở đã tạo ra khung pháp lý rõ ràng, minh bạch hơn, thúc đẩy thị trường phát triển bền vững.

Ổn định kinh tế vĩ mô và chính sách tài chính linh hoạt

Việc kiểm soát lạm phát, duy trì ổn định kinh tế vĩ mô cùng với chính sách tiền tệ linh hoạt và lãi suất cho vay hợp lý sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho người mua và nhà đầu tư bất động sản.

Nhu cầu nhà ở và bất động sản thương mại gia tăng

Kinh tế trên đà tăng trưởng tích cực và thu hút đầu tư nước ngoài sẽ tiếp tục thúc đẩy nhu cầu về nhà ở, văn phòng và các dự án bất động sản thương mại, giúp giá trị bất động sản gia tăng và tạo ra lợi nhuận hấp dẫn cho nhà đầu tư.

Phát triển bất động sản công nghiệp

Dòng vốn đầu tư nước ngoài tiếp tục đổ vào Việt Nam, đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất, dẫn đến nhu cầu về bất động sản công nghiệp tăng cao, tạo động lực cho sự phát triển của thị trường.

Tổng hợp các yếu tố trên cho thấy, thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025 đang đứng trước nhiều cơ hội phát triển mạnh mẽ và bền vững. Năm 2025, Tập đoàn Đất Xanh trong đặt mình trong "Chu kỳ mới" đón lấy "Vận mệnh mới", Người Đất Xanh mang "Tinh thần mới - Tâm thế mới" sẵn sàng "Hành động mới", chúng tôi đặt ra mục tiêu phát triển toàn diện cho năm 2025 xoay quanh các trục chính:

Phát triển dự án The Privé - Dự án chiến lược, mang tính biểu tượng

- Đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án The Privé – một trong những dự án hiếm hoi và giá trị tại TP.HCM năm 2025.
- Tối ưu hóa lợi nhuận, dự báo mang lại doanh thu và biên lợi nhuận cao, góp phần củng cố vị thế Đất Xanh trên thị trường bất động sản cao cấp.

Nâng tầm mảng dịch vụ, khẳng định vị thế số 1 thị trường

- Ứng dụng công nghệ mạnh mẽ để nâng cao hiệu quả hoạt động và trải nghiệm khách hàng.
- Tham vọng chiếm lĩnh thị phần, xây dựng thương hiệu dịch vụ bất động sản hàng đầu, không có đối thủ tại Việt Nam.

Tăng trưởng tài chính và giá trị vốn hóa

- Hoàn thành mục tiêu đạt vốn điều lệ hơn 10.000 tỷ VND và vốn hóa thị trường 25.000 tỷ VND vào cuối năm 2025.
- Đảm bảo hiệu quả kinh doanh thông qua tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận bền vững và duy trì chính sách cổ tức hấp dẫn.

MỤC TIÊU - CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN ĐẾN NĂM 2035

- Với hơn hai thập kỷ hình thành và phát triển, Tập đoàn Đất Xanh không ngừng khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản Việt Nam, hướng tới mục tiêu trở thành tập đoàn kinh tế đa ngành, đa sở hữu và đa quốc gia.

- Tập đoàn với định hướng **đa ngành nghề**, đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động trên cơ sở **khai thác thế mạnh**, tận dụng các mảng hoạt động cốt lõi hiện có, làm bàn đạp để xâm nhập vào thị trường mới ngoài Bất động sản.

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

- Hài hoà từ những mục tiêu trên, Tập đoàn sẽ tăng trưởng mạnh mẽ để đạt vốn hóa 10 tỷ USD vào năm 2035.

03

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2003

Ngày 13/11/2003,
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh được thành lập

Vốn điều lệ 0,8 tỷ đồng và 10 nhân viên

2004 -2006

Khai sinh mô hình "Siêu thị chung cư" và giới thiệu phương thức bán hàng tập trung

2007

Chuyển đổi sang mô hình công ty cổ phần –
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.
Mở rộng sang lĩnh vực đầu tư.

2008

Đánh dấu việc trở thành Nhà phát triển dự án với Sunview 1-2, Phú Gia Hưng

2009

Đất Xanh được niêm yết, trở thành công ty đại chúng

Mã chứng khoán DXG

Thành lập Đất Xanh Miền Nam

2010 - 2012

Trở thành công ty BĐS có hệ thống phân phối lớn mạnh nhất Việt Nam.

Thành lập Đất Xanh Miền Bắc Đất Xanh Miền Trung Dat Xanh Services.

Mở rộng lĩnh vực hoạt động sang lĩnh vực Đầu tư, Tài chính

2013 - 2014

Công bố dự án Sunview Town

Thành lập liên minh G5 lớn mạnh nhất miền Bắc

Thay đổi nhận diện thương hiệu

2015 - 2016

Công bố loạt dự án Lux City, Opal Riverside, Opal Garden

2017

Công bố dự án Lux Garden

2018

Chuyển đổi thành **Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Xanh.**

Thành lập Đất Xanh Miền Tây

Khai trương tòa nhà trụ sở Tập đoàn 2W Ung Văn Khiêm, Bình Thạnh, TP.HCM

2019

Công bố dự án Opal Boulevard

2020

Công bố loạt dự án trọng điểm St. Moritz, Opal Skyline, Gem Sky World

2021

Tổng tài sản 1 tỷ USD

Niêm yết Dat Xanh Services, mã chứng khoán DXS

2022

Hoàn thiện chiến lược 10 năm đa dạng ngành nghề hoạt động

Tiến hành chuyển đổi số toàn diện

2023

Hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ BĐS

Kỷ niệm 20 năm thành lập Tập đoàn Đất Xanh

2024

Hoàn thiện điều kiện pháp lý các dự án & chuẩn bị cho chu kỳ phát triển mới

2025

Khởi đầu & chào đón Vận hội mới với 16 dự án - 52.000 sản phẩm đủ điều kiện sẵn sàng tung ra thị trường giai đoạn 2025 - 2030.

Công bố dự án THE PRIVÉ

Khởi nghiệp | **Đại chúng** | **Kỷ nguyên bứt phá và vươn mình**

04 LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

Định hướng chiến lược dài hạn 2025 - 2035, Tập đoàn Đất Xanh hoạt động đầu tư và kinh doanh trên 5 mảng trụ cột chiến lược, từ nền tảng lựa chọn Bất động sản là ngành nghề kinh doanh cốt lõi.

Mạng lưới công ty con cả nước:

Tính đến 31/12/2024, cơ cấu tổ chức của Tập đoàn Đất Xanh bao gồm 8 công ty con trực tiếp và 74 công ty con gián tiếp (xem phụ lục danh sách công ty con phần VI - Báo cáo tài chính)

NHÓM NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CỐT LÕI

MẢNG PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

- Phát triển BĐS Nhà ở
- Phát triển BĐS Thương mại

MẢNG DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN

- Dịch vụ Phát triển dự án
- Dịch vụ Môi giới
- Dịch vụ Hệ sinh thái BĐS

NHÓM NGÀNH TIẾP TỤC PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

MẢNG XÂY DỰNG

- Xây dựng Dân dụng
- Xây dựng Hạ tầng
- Xây dựng Khu công nghiệp

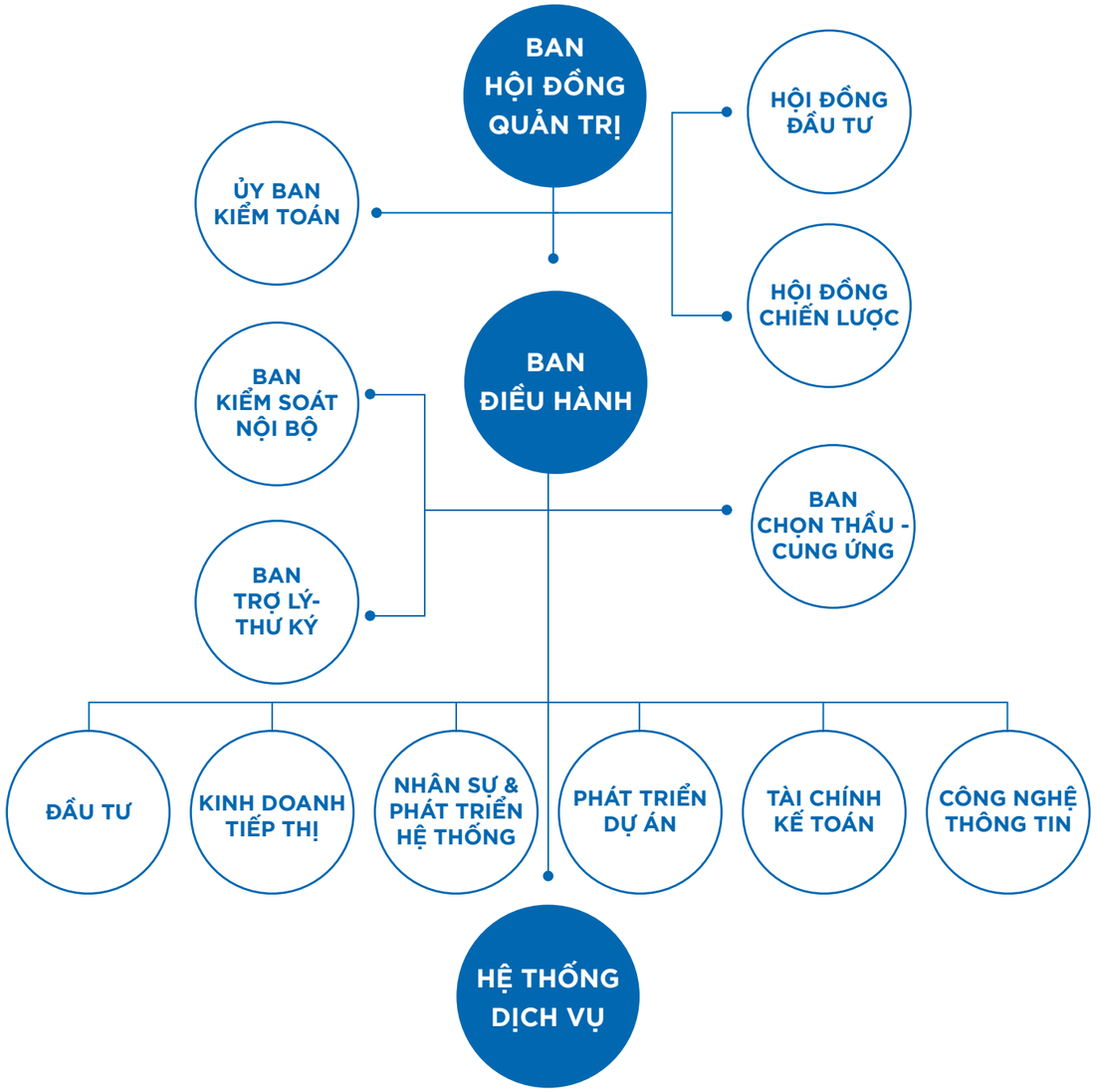
MẢNG ĐẦU TƯ

- Đầu tư Mở rộng quy mô ngành BĐS
- Đầu tư Tài chính
- Giải pháp đầu tư BĐS cho nhà đầu tư trong và ngoài nước

MẢNG CÔNG NGHỆ

- Công nghệ Tài chính
- Công nghệ BĐS

05 MÔ HÌNH TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới thiệu nhân sự **Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban điều hành Tập đoàn Đất Xanh.**

Cơ cấu Hội đồng quản trị công ty gồm **05 thành viên: Chủ tịch Hội đồng quản trị, 01 Thành viên độc lập Hội đồng quản trị, 01 Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành và 02 Thành viên Hội đồng quản trị điều hành.**

Thành viên Hội đồng quản trị được phân công, phân nhiệm rõ ràng, phụ trách quản trị, định hướng mảng hoạt động phù hợp với chuyên môn và kinh nghiệm quản trị của mình. Hầu hết các thành viên hội đồng quản trị đều gắn bó với công ty từ những ngày đầu thành lập Tập đoàn, với năng lực chuyên môn và kinh nghiệm dày dạn trong lĩnh vực Bất động sản, bản lĩnh kiên cường của từng thành viên được rèn giũa qua nhiều chu kỳ biến động của thị trường.

Trong bối cảnh sự suy thoái của nền kinh tế thế giới đang ảnh hưởng rõ nét đến nền kinh tế trong nước, đặc biệt ngành Bất động sản trong ngắn hạn cần vượt qua vô vàn thách thức từ biến động lãi suất, khó khăn trong huy động vốn, tình trạng thiếu nguồn cung, kém thanh khoản trên toàn thị trường Bất động sản,... Hội đồng quản trị vẫn luôn kiên tâm, đoàn kết phát huy năng lực bản lĩnh, chung tay đưa Tập đoàn vững bước tương lai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Lương Ngọc Huy

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Lương Ngọc Huy, sinh năm 1970 tại Hưng Yên, là gương mặt sáng giá, được tin tưởng giao trọng trách Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Đất Xanh - một trong những tập đoàn bất động sản hàng đầu Việt Nam.

Trước khi đồng hành cùng Đất Xanh, Ông Lương Ngọc Huy đã có hơn 25 năm công tác tại Trường Đại học Tài chính - Quản trị Kinh doanh, đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng. Tháng 9/2023, Ông Lương Ngọc Huy chính thức gia nhập Tập đoàn Đất Xanh - nơi hội tụ những khát vọng lớn.

Tháng 7 năm 2024, đánh dấu cột mốc quan trọng khi Ông được tín nhiệm bầu làm Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Đất Xanh, kế nhiệm Ông Lương Trí Thìn - Nhà sáng lập Tập đoàn

Trên cương vị mới, Ông Lương Ngọc Huy mang trong mình khát vọng đưa Đất Xanh bước vào kỷ nguyên phát triển bứt phá. Với tinh thần đổi mới, tầm nhìn chiến lược và khả năng quản trị xuất sắc, Ông cam kết sẽ tiếp tục phát huy những giá trị cốt lõi, đồng thời mở ra chu kỳ tăng trưởng mới, giúp Đất Xanh chinh phục những đỉnh cao mới trên hành trình vươn tầm quốc tế.

Ông Lương Trí Thìn

Thành viên Hội đồng quản trị
kiêm Chủ tịch Hội đồng Chiến lược

Năm 2003, Ông sáng lập nên Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh, tiền thân của Tập đoàn Đất Xanh ngày nay.

Với hơn 25 năm kinh nghiệm quản trị cùng những quyết định táo bạo, tầm nhìn xa và nắm bắt cơ hội kinh doanh, Ông đã xây dựng nên thương hiệu Đất Xanh trở thành một thương hiệu bất động sản uy tín và lớn mạnh. Trong suốt hơn 20 năm qua, Ông là người chịu trách nhiệm về định hướng tầm nhìn, quản trị chiến lược cũng như trực tiếp chỉ đạo, đưa Tập đoàn Đất Xanh lần lượt vượt qua những sóng gió của thị trường và gặt hái nhiều thành công.

Được đánh giá là chuyên gia am hiểu và nhạy bén với thị trường tài chính và bất động sản, Ông Lương Trí Thìn không chỉ là một nhà quản trị giỏi, có tầm nhìn chiến lược, mà còn là biểu tượng của niềm đam mê công việc, của hoài bão lớn và ý chí kiên cường, quyết tâm không ngừng nghỉ.

Ông Bùi Ngọc Đức

Thành viên Hội đồng quản trị,
kiêm Tổng Giám đốc

Ông tốt nghiệp ngành kỹ sư xây dựng của Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM, tốt nghiệp thạc sỹ (MBA) tại Trường Đại học Mở Malaysia.

Ông có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý, xây dựng các dự án quy mô lớn. Ông từng quản lý và tham gia phát triển nhiều dự án có quy mô lớn, được phát triển bởi các tập đoàn quốc tế lớn tại Singapore, Úc, Hàn Quốc, Indonesia.

Trong quá trình làm việc tại Tập đoàn Đất Xanh, Ông Bùi Ngọc Đức đã có nhiều đóng góp quan trọng cho Đất Xanh trong việc triển khai các mục tiêu trọng tâm của công ty, góp phần phát triển thương hiệu Đất Xanh trong lĩnh vực phát triển dự án.

Năm 2021, Ông Bùi Ngọc Đức đảm nhiệm thêm vị trí Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An, phụ trách mảng ngành Phát triển Bất động sản của Tập đoàn.

Ông Hà Đức Hiếu

Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Hà Đức Hiếu là Thạc sĩ ngành Tài chính ngân hàng, có gần 18 năm làm việc trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán. Gắn bó với Đất Xanh từ những ngày đầu, Ông đã đảm nhận nhiều chức vụ quan trọng tại Tập đoàn Đất Xanh: Phó Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính cấp cao và Phó Tổng Giám đốc Tài chính.

Tham gia Hội đồng quản trị DXG từ năm 2021, phụ trách kết nối khối Đầu tư và khối Tài chính để Tập đoàn Đất Xanh có thể nắm bắt được nhiều cơ hội đầu tư mới, nhanh chóng và hiệu quả hơn.

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài

Thành viên Hội đồng quản trị
độc lập; Chủ tịch Ủy ban
Kiểm toán

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị Tập đoàn Đất Xanh từ năm 2022. Với bằng cấp chuyên môn là Thạc sỹ Kế Toán Kiểm Toán, hiện Ông đang là Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán của Tập đoàn Đất Xanh.

Với hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kiểm toán, Tài chính và phát triển Bất động sản, Ông Nguyễn Phạm Anh Tài là mảnh ghép hoàn thiện các chức năng hoạt động của HĐQT Tập đoàn, hướng đến hoạt động quản trị công ty luôn minh bạch, hiệu quả, cân bằng giữa lợi ích cổ đông và các bên liên quan khác, hướng đến sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Với vai trò là tuyến phòng thủ cuối cùng trong mô hình Quản trị rủi ro 03 tuyến phòng thủ, Ủy ban Kiểm toán là "cánh tay nối dài" của Hội đồng quản trị, thực hiện chức năng chủ yếu là đảm bảo tính độc lập của kiểm toán trong phạm vi Công ty, hỗ trợ đắc lực cho Hội đồng quản trị trong việc lựa chọn và đảm bảo chất lượng kiểm toán, đảm bảo thông tin tài chính tin cậy được gửi đến tay cổ đông.

Ủy Ban kiểm toán DXG hiện có 02 thành viên, trong đó Ông Nguyễn Phạm Anh Tài - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị đảm nhiệm vai trò Chủ tịch và Ông Hà Đức Hiếu - Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành tham gia với vai trò thành viên Ủy ban. Các Thành viên Ủy ban kiểm toán đều là những người có chuyên môn cao, có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực Tài chính, đã thể hiện vai trò không thể thay thế trong việc hỗ trợ Hội đồng quản trị thực hiện công tác kiểm soát tính minh bạch trong hoạt động Tài chính của công ty.

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài

Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị Tập đoàn Đất Xanh từ năm 2022. Với bằng cấp chuyên môn là Thạc sỹ Kế toán Kiểm toán, hiện Ông đang là Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán của Tập đoàn Đất Xanh.

Với hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kiểm toán, Tài chính và Phát triển Bất động sản, Ông Nguyễn Phạm Anh Tài là mảnh ghép hoàn thiện các chức năng hoạt động của Hội đồng quản trị Tập đoàn, hướng đến hoạt động quản trị công ty luôn minh bạch, hiệu quả, cân bằng giữa lợi ích cổ đông và các bên liên quan khác, hướng đến sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

Ông Hà Đức Hiếu

Thành viên Ủy Ban kiểm toán

Ông Hà Đức Hiếu là Thạc sĩ ngành Tài chính ngân hàng, có gần 18 năm làm việc trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán. Gắn bó với Đất Xanh từ những ngày đầu, Ông đã đảm nhận nhiều chức vụ quan trọng tại Tập đoàn Đất Xanh: Phó Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính cấp cao và Phó Tổng Giám đốc Tài chính.

Tham gia Hội đồng quản trị DXG từ năm 2021, phụ trách kết nối khối Đầu tư và khối Tài chính để Tập đoàn Đất Xanh có thể nắm bắt được nhiều cơ hội đầu tư mới, nhanh chóng và hiệu quả hơn.

BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Ông Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Ông tốt nghiệp ngành kỹ sư xây dựng của Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM, tốt nghiệp thạc sỹ (MBA) tại Trường Đại học Mở Malaysia.

Ông có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý, xây dựng các dự án quy mô lớn. Ông từng quản lý và tham gia phát triển nhiều dự án có quy mô lớn, được phát triển bởi các tập đoàn quốc tế lớn tại Singapore, Úc, Hàn Quốc, Indonesia.

Trong quá trình làm việc tại Tập đoàn Đất Xanh, Ông Bùi Ngọc Đức đã có nhiều đóng góp quan trọng cho Đất Xanh trong việc triển khai các mục tiêu trọng tâm của công ty, góp phần phát triển thương hiệu Đất Xanh trong lĩnh vực phát triển dự án.

Năm 2021, Ông Bùi Ngọc Đức đảm nhiệm thêm vị trí Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An, phụ trách mảng ngành Phát triển Bất động sản của Tập đoàn.

Ông Lương Ngọc Huy
Phó Tổng Giám đốc

Ông Lương Ngọc Huy, sinh năm 1970 tại Hưng Yên, là gương mặt sáng giá, được tin tưởng giao trọng trách Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Đất Xanh - một trong những tập đoàn bất động sản hàng đầu Việt Nam.

Trước khi đồng hành cùng Đất Xanh, Ông Lương Ngọc Huy đã có hơn 25 năm công tác tại Trường Đại học Tài chính - Quản trị Kinh doanh, đảm nhiệm nhiều vị trí quan trọng. Tháng 9/2023, Ông Lương Ngọc Huy chính thức gia nhập Tập đoàn Đất Xanh - nơi hội tụ những khát vọng lớn.

Tháng 7 năm 2024, đánh dấu cột mốc quan trọng khi Ông được tín nhiệm bầu làm Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Đất Xanh, kế nhiệm Ông Lương Trí Thìn - người sáng lập tập đoàn.

Trên cương vị mới, Ông Lương Ngọc Huy mang trong mình khát vọng đưa Đất Xanh bước vào kỷ nguyên phát triển bứt phá. Với tinh thần đổi mới, tầm nhìn chiến lược và khả năng quản trị xuất sắc, Ông cam kết sẽ tiếp tục phát huy những giá trị cốt lõi, đồng thời mở ra chu kỳ tăng trưởng mới, giúp Đất Xanh chinh phục những đỉnh cao mới trên hành trình vươn tầm quốc tế.

Ông Nguyễn Trường Sơn
Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Trường Sơn tốt nghiệp ngành Quản trị Kinh doanh trường Đại học Thương mại Hà Nội và MBA trường Maastricht Hà Lan. Ông đã có hơn 16 năm kinh nghiệm thực tế về phân tích, thẩm định và đầu tư phát triển dự án bất động sản. Ông gia nhập Đất Xanh từ năm 2011 và đã đảm nhiệm nhiều vị trí quản lý khác nhau. Hiện tại, Ông Sơn đang đảm nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng Dịch vụ bất động sản.

Năm 2021, với vai trò được bổ nhiệm mới là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) sau nhiều năm điều hành DXS với vai trò Tổng Giám đốc. Với kinh nghiệm tích lũy, am hiểu về bất động sản, bề dày kinh nghiệm quản trị điều hành cũng như thấu hiểu tầm nhìn, chiến lược của DXS, Ông được kỳ vọng sẽ kế thừa nền tảng mà DXS đã gây dựng, cùng với đội ngũ hiện tại tiếp tục phát huy lợi thế, khẳng định vững chắc vị trí số 1 Việt Nam về dịch vụ bất động sản.

Bà Đỗ Thị Thái
Phó Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Thái đã đồng hành cùng Đất Xanh từ năm 2004 và đảm nhiệm vị trí Kế toán Trưởng, chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ hoạt động kế toán của Công ty và các thành viên trong Tập đoàn.

Với trình độ chuyên môn cao, tinh thần trách nhiệm và hơn 16 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực kế toán, Bà đã tích cực cống hiến không mệt mỏi góp phần xây dựng bộ máy kế toán của Tập đoàn ngày càng vững mạnh, phục vụ tốt cho công tác quản trị, công bố thông tin và báo cáo với các cơ quan nhà nước.

Ông Lê Đặng Quốc Hùng
Giám đốc Tài Chính

Ông Lê Đặng Quốc Hùng có trình độ chuyên môn Thạc sỹ Tài chính và hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài Chính - Ngân hàng.

Ông gia nhập Tập đoàn Đất Xanh từ năm 2010 và đã đảm nhiệm nhiều vị trí quản lý khác nhau thuộc Khối Tài chính, tập trung vào mảng huy động vốn của Tập đoàn. Tháng 05/2023, Ông được bổ nhiệm vào vị trí Giám đốc Tài chính, với trọng trách tối ưu hệ thống tài chính Tập đoàn, đảm bảo nguồn lực và cấu trúc tài chính của Tập đoàn khỏe mạnh, bền vững, sẵn sàng cho mọi cơ hội đầu tư trong tương lai.

Bà Bùi Thanh Thảo
Kế Toán trưởng

Bà Bùi Thanh Thảo tốt nghiệp ngành Tài chính, có hơn 15 năm làm việc trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán.

Với năng lực và trình độ chuyên môn cao, Bà có nhiệm vụ tổ chức điều hành bộ máy kế toán, thực hiện các quy định của pháp luật về kế toán, tài chính chính xác, kịp thời và luôn tuân thủ quy định pháp luật.

II.
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

01

TÌNH HÌNH VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2024

BỨC TRANH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2024

Năm 2024 đánh dấu một giai đoạn phục hồi mạnh mẽ và toàn diện của nền kinh tế Việt Nam, với nhiều chỉ tiêu kinh tế – xã hội vượt kỳ vọng, bất chấp bối cảnh thế giới vẫn còn nhiều bất ổn địa chính trị, suy thoái cục bộ và xu hướng bảo hộ gia tăng.

GDP tăng
7,09%

Tăng trưởng kinh tế vượt mục tiêu, khẳng định nền tảng vĩ mô ổn định. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) năm 2024 ước tính tăng 7,09%, vượt xa mức mục tiêu 6,5% được Quốc hội thông qua, tiếp nối đà hồi phục từ năm trước. Đây là mức tăng trưởng nằm trong nhóm cao hàng đầu khu vực châu Á – Thái Bình Dương, phản ánh sự linh hoạt trong điều hành vĩ mô, khả năng thích ứng nhanh và độ mở lớn của nền kinh tế.

Tổng quy mô GDP đạt
476,3 tỷ USD

Tổng quy mô GDP danh nghĩa đạt khoảng 476,3 tỷ USD, trong khi GDP bình quân đầu người đạt 4.700 USD, tiệm cận ngưỡng các quốc gia có thu nhập trung bình cao. Mức cải thiện này không chỉ củng cố vị thế của Việt Nam trong chuỗi giá trị toàn cầu, mà còn tạo dư địa thúc đẩy tiêu dùng nội địa và mở rộng không gian thị trường.

Chỉ số giá tiêu dùng năm
3,45%

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2024 tăng 3,45%, nằm dưới ngưỡng kiểm soát 4% do Chính phủ đề ra, bất chấp áp lực giá cả từ bên ngoài. Kết quả này phản ánh sự phối hợp nhịp nhàng giữa chính sách tiền tệ thận trọng nhưng linh hoạt của Ngân hàng Nhà nước và chính sách tài khóa chủ động, mở rộng có chọn lọc của Chính phủ.

Tỷ giá VND/USD được duy trì ở mức ổn định trong biên độ hợp lý, vừa hỗ trợ xuất khẩu, vừa tạo điều kiện thuận lợi cho thu hút đầu tư và ổn định tâm lý thị trường, góp phần nâng cao sức hấp dẫn của Việt Nam trong mắt nhà đầu tư quốc tế.

Giải ngân vốn FDI

25,35 tỷ USD

Năm 2024 ghi nhận mức giải ngân vốn FDI cao nhất từ trước đến nay, đạt 25,35 tỷ USD, cho thấy Việt Nam tiếp tục là điểm đến chiến lược trong quá trình dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu. Nhiều tập đoàn đa quốc gia mở rộng đầu tư, đặc biệt trong các lĩnh vực sản xuất công nghệ cao, năng lượng tái tạo và logistics hiện đại.

Vốn đầu tư toàn xã hội

7,5%

Bên cạnh đó, tổng vốn đầu tư toàn xã hội ước đạt 3.692,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,5% so với cùng kỳ, với điểm nhấn là tiến độ giải ngân đầu tư công được cải thiện rõ rệt, tập trung vào các dự án hạ tầng trọng điểm như cao tốc Bắc – Nam, vành đai đô thị, sân bay quốc tế, từ đó tạo hiệu ứng lan tỏa sang khu vực tư nhân và kích thích tổng cầu nội địa.

Chính phủ tiếp tục triển khai các cải cách hành chính quy mô lớn, bao gồm tinh gọn bộ máy, tái cấu trúc cơ quan trung ương, nhằm nâng cao hiệu quả điều hành và cải thiện môi trường đầu tư, tạo thuận lợi cho các hoạt động kinh doanh và phát triển thị trường.

CHÍNH SÁCH TIỀN TỆ

NHNN tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ thận trọng nhưng linh hoạt, điều chỉnh lãi suất điều hành phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, hỗ trợ tăng trưởng và kiểm soát lạm phát.

GIẢI NGÂN ĐẦU TƯ CÔNG

Chính phủ đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công, tập trung vào các công trình hạ tầng trọng điểm, tạo hiệu ứng lan tỏa thúc đẩy khu vực tư nhân. Tổng vốn đầu tư toàn xã hội năm 2024 ước đạt 3.692,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,5% so với năm 2023.

CẢI CÁCH THỂ CHẾ VÀ HÀNH CHÍNH

Năm 2024 ghi nhận những bước tiến quan trọng trong cải cách hành chính và tái cấu trúc bộ máy nhà nước. Việc tinh gọn các cơ quan trung ương, bao gồm sáp nhập, cắt giảm đầu mối và tổ chức lại bộ máy truyền thông công lập, được kỳ vọng sẽ nâng cao hiệu quả điều hành và cải thiện môi trường đầu tư – kinh doanh.

TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2024

Sự ổn định kinh tế vĩ mô, đặc biệt là kiểm soát lạm phát, tỷ giá ổn định và lãi suất giảm đã giúp giảm chi phí vốn, tạo điều kiện cho cả nhà đầu tư và người mua nhà tiếp cận thị trường dễ dàng hơn.

Lãi suất cho vay hạ nhiệt đã góp phần khơi thông thanh khoản, đặc biệt ở phân khúc bất động sản trung cấp và nhà ở xã hội – nơi có nhu cầu thực lớn.

Việc giải ngân đầu tư công tập trung vào hạ tầng đã thúc đẩy thị trường bất động sản tại các vùng ven đô, các khu kinh tế trọng điểm và các tỉnh thành hưởng lợi từ các dự án giao thông lớn. Đồng thời, dòng vốn FDI tăng cao cũng kéo theo nhu cầu phát triển bất động sản công nghiệp và bất động sản dịch vụ gia tăng rõ nét.

Tuy nhiên, thị trường vẫn còn chịu áp lực nhất định từ nguồn cung hạn chế, do các quy định pháp lý ngày càng siết chặt, đặc biệt sau khi Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi được thông qua nhưng chưa có thời gian hiệu lực đầy đủ.

TRIỂN VỌNG KINH TẾ VIỆT NAM 2025

Bước sang năm 2025, nền kinh tế Việt Nam dự báo tiếp tục đối mặt với những thách thức trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất định. Tuy nhiên, với nền tảng vĩ mô ổn định, Việt Nam vẫn được kỳ vọng giữ vững đà tăng trưởng.

MỤC TIÊU TĂNG TRƯỞNG

Quốc hội đã thông qua mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2025 ở mức 8% trở lên tương đương quy mô GDP năm 2025 đạt mốc 500 triệu USD; chỉ số CPI được kiểm soát ở mức 4,5-5%, trong đó tập trung đẩy mạnh cải cách thể chế, nâng cao năng lực nội tại và sức cạnh tranh của nền kinh tế.

ĐẦU TƯ CÔNG VÀ FDI

Năm 2025, đầu tư công và FDI tiếp tục là hai động lực tăng trưởng then chốt của nền kinh tế Việt Nam. Trong đó, đầu tư công đóng vai trò dẫn dắt, tạo lực đẩy cho tổng cầu và mở rộng không gian phát triển thông qua hàng loạt dự án hạ tầng trọng điểm.

Tại khu vực phía Nam, các công trình như đường Vành đai 2 TP.HCM, cầu Nguyễn Khoái, cải tạo rạch Xuyên Tâm, và các tuyến cao tốc kết nối Cảng hàng không quốc tế Long Thành đang được đẩy nhanh tiến độ, giúp tăng tính liên kết vùng, kích hoạt chuỗi đô thị – công nghiệp vệ tinh, đồng thời tạo nền tảng phát triển cho các ngành sản xuất và dịch vụ liên quan.

Song song đó, FDI tiếp tục duy trì đà tăng trưởng mạnh, nhờ xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu và chính sách thu hút đầu tư ổn định. Dòng vốn ngoại tập trung vào sản xuất công nghệ cao, năng lượng sạch và bất động sản công nghiệp, góp phần nâng cao chất lượng tăng trưởng và thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

KINH TẾ SỐ VÀ MÔ HÌNH KINH TẾ MỚI

Kinh tế số, kinh tế chia sẻ, kinh tế tuần hoàn và thương mại điện tử được xác định là động lực tăng trưởng mới và đã được lồng ghép vào các chương trình hành động của Chính phủ.

HỢP TÁC QUỐC TẾ

Việt Nam tiếp tục khẳng định vai trò trong chuỗi cung ứng toàn cầu, tích cực triển khai các cam kết thương mại tự do và đẩy mạnh hợp tác chiến lược với các nền kinh tế lớn. Đây là nền tảng để tăng cường xuất khẩu, thu hút đầu tư và nâng cao vị thế quốc tế.

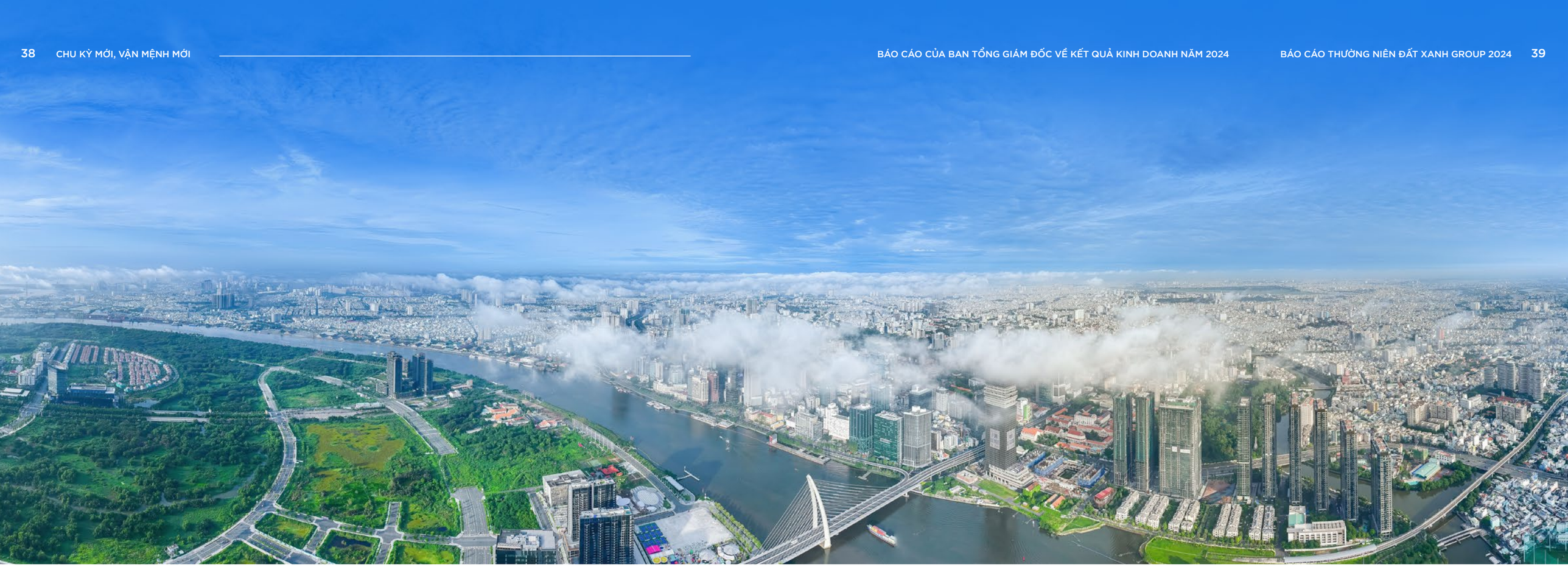
Với định hướng điều hành linh hoạt, chiến lược phát triển đồng bộ và sự đồng thuận cao giữa Chính phủ, doanh nghiệp và người dân, kinh tế Việt Nam năm 2025 kỳ vọng sẽ tiếp tục duy trì ổn định và phát triển bền vững.

TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025

Triển vọng tăng trưởng mạnh mẽ, cùng với quy mô kinh tế mở rộng, sẽ góp phần gia tăng nhu cầu nhà ở, văn phòng, thương mại và công nghiệp. Sự trở lại của niềm tin thị trường cùng các yếu tố vĩ mô ổn định sẽ là cú hích mạnh mẽ cho thị trường bất động sản phục hồi toàn diện.

Các dự án hạ tầng lớn được triển khai sẽ tiếp tục mở rộng không gian phát triển đô thị và gia tăng giá trị bất động sản tại các khu vực vệ tinh. Bên cạnh đó, các chính sách pháp lý đi vào thực thi (sau khi Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi có hiệu lực) kỳ vọng sẽ chuẩn hóa và minh bạch hóa quy trình đầu tư, mở ra chu kỳ phát triển mới bền vững và lành mạnh hơn cho thị trường bất động sản.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2024 - 2025



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG NĂM 2024
GIAI ĐOẠN "CHUYỂN MÌNH"

Năm 2024 đánh dấu bước ngoặt quan trọng đối với thị trường bất động sản Việt Nam, khi thị trường chính thức rời khỏi vùng đáy và bước vào giai đoạn tích lũy, phục hồi. Tăng trưởng kinh tế tích cực, chính sách lãi suất thấp, hoạt động giải ngân đầu tư công mạnh mẽ, cùng với việc hàng loạt văn bản pháp luật quan trọng chính thức có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 (gồm Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2023, Luật Các tổ chức tín dụng 2024) đã tạo nền tảng pháp lý minh bạch, vững chắc hơn cho thị trường.

Nguồn cung sơ cấp mới tăng mạnh, đạt hơn 53.200 sản phẩm, gấp 2,2 lần so với năm trước. Tỷ lệ hấp thụ toàn thị trường đạt 30–35%, tăng 125% so với năm 2023. Lượng giao dịch tăng gấp 2,5 lần, phản ánh sự cải thiện rõ rệt về niềm tin thị trường. Giá bán sơ cấp tăng ở hầu hết các phân khúc, với mức tăng cao nhất ghi nhận tại Hà Nội và các tỉnh lân cận (tăng 40–55%).

Tuy nhiên, đà phục hồi vẫn diễn ra theo hướng chọn lọc, tập trung vào các đô thị lớn và các dự án có pháp lý minh bạch, tiến độ rõ ràng.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG NĂM 2025 SẴN SÀNG BƯỚC VÀO CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG MỚI

Bước sang năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam được dự báo sẽ phục hồi rõ nét hơn, nhờ môi trường vĩ mô ổn định, tăng trưởng GDP mục tiêu ở mức 8%, cùng với quyết tâm của Chính phủ trong tháo gỡ vướng mắc pháp lý và thúc đẩy nguồn cung.

Theo dự báo từ Viện Nghiên cứu Kinh tế – Tài chính – Bất động sản DXS (FERI), năm 2025 sẽ là thời điểm thị trường bước vào chu kỳ "trước bình minh", chuẩn bị cho một giai đoạn tăng trưởng bền vững. Các yếu tố thuận lợi bao gồm:

- **Pháp lý ổn định và đi vào thực thi:** Các Luật mới bắt đầu phát huy hiệu lực thực tế, giúp khơi thông dòng vốn và đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án.
- **Nguồn cung mới dự kiến tăng 30–50%**, với khoảng 43.300 sản phẩm, tập trung chủ yếu tại miền Nam, miền Bắc và các đô thị vệ tinh.
- **Tỷ lệ hấp thụ** kỳ vọng đạt 35–45%, tùy theo kịch bản vĩ mô, lãi suất và niềm tin thị trường.
- **Giá bán sơ cấp** dự kiến tiếp tục tăng 10–15%; giá thuê và giao dịch thứ cấp phục hồi ổn định, không còn tình trạng bán cắt lỗ.
- **Thị trường nhà ở cho thuê và bất động sản công nghiệp** tiếp tục là điểm sáng, nhờ nhu cầu tăng cao từ dòng vốn FDI dịch chuyển khỏi Trung Quốc sang Việt Nam và xu hướng tiêu dùng mới của giới trẻ, lao động thành thị.

Cùng với sự gia tăng trong hoạt động marketing, mở bán và khôi phục lực lượng môi giới, thị trường BĐS được đánh giá đã hoàn tất giai đoạn "phòng thủ" và đang chuyển sang giai đoạn "tấn công", sẵn sàng đón nhận làn sóng tăng trưởng mới từ năm 2025 trở đi.

02 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TẬP ĐOÀN NĂM 2024

Năm 2024 đánh dấu giai đoạn chuyển mình của thị trường bất động sản Việt Nam sau hai năm suy giảm sâu. Nhờ nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, chính sách pháp lý được tháo gỡ đồng bộ, cùng mặt bằng lãi suất duy trì ở mức hợp lý, thị trường bắt đầu ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực. Nhu cầu nhà ở thực gia tăng trở lại, tỷ lệ hấp thụ cải thiện rõ nét và nguồn cung có xu hướng mở rộng, đặc biệt tại các đô thị lớn và khu vực vùng ven được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng đang phát triển mạnh.

Trong bối cảnh đó, Tập đoàn Đất Xanh đã chủ động tái cấu trúc danh mục đầu tư, từng bước phục hồi hoạt động kinh doanh và chuẩn bị sẵn sàng cho một chu kỳ tăng trưởng mới.

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
Tổng giá trị tài sản	23.311.433	28.254.061	30.320.666	28.786.441	29.183.374
Vốn chủ sở hữu	9.084.041	13.381.475	14.084.932	14.186.368	15.202.281
Doanh thu thuần	2.890.654	10.089.385	5.511.715	3.724.826	4.795.471
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	-4.209	2.522.117	775.133	437.362	679.558
Lợi nhuận trước thuế	26.890	2.516.019	767.818	453.153	730.246
Lợi nhuận sau thuế	-174.070	1.595.056	533.707	150.240	453.428
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (PATMI)	-495.745	1.157.260	214.869	171.983	255.935

Năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, phản ánh hiệu quả của các chiến lược tái cấu trúc, tiết giảm chi phí và tập trung nguồn lực cho các dự án trọng điểm:

- Tổng tài sản hợp nhất tại ngày 31/12/2024 đạt 29.183 tỷ đồng, tăng nhẹ 1,38% so với đầu năm.
- Vốn chủ sở hữu đạt 15.202 tỷ đồng, tăng 7,16% so với cuối năm 2023, chiếm 52,09% tổng nguồn vốn, cho thấy Tập đoàn tiếp tục duy trì cơ cấu tài chính an toàn và ổn định.
- Doanh thu thuần đạt 4.795 tỷ đồng, tăng 28,74% so với năm trước, nhờ tiến độ bán hàng được cải thiện và tỷ lệ hấp thụ tốt hơn ở một số dự án chủ lực.
- Lợi nhuận sau thuế tăng gấp 3 lần, đạt 454 tỷ đồng, phản ánh khả năng phục hồi lợi nhuận bền vững trong điều kiện thị trường BĐS dần hồi phục.
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (PATMI) đạt gần 256 tỷ đồng, tăng 48,81% so với năm 2023.

Bên cạnh đó, tính đến cuối tháng 2/2025, vốn điều lệ của Tập đoàn đạt 8.726 tỷ đồng, tăng hơn 20% so với cùng kỳ năm trước. Việc gia tăng quy mô vốn cho thấy định hướng chiến lược của Ban lãnh đạo trong việc nâng cao năng lực tài chính, mở rộng quy mô đầu tư và chuẩn bị nguồn lực cho chu kỳ tăng trưởng mới.

CƠ CẤU DOANH THU CÁC NĂM

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2020		2021		2022		2023		2024	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Bán căn hộ, đất nền	385.286	13,61%	7.163.756	71,42%	2.792.810	50.67%	601,529	16.15%	3.319.166	69,21%
Dịch vụ môi giới	1.931.623	66,82%	2.541.284	25,19%	2.017.951	36.61%	2,819,389	75.69%	1.190.717	24,83%
Xây dựng và Dịch vụ khác	530.010	18,34%	275.800	2.73%	490.236	8.89%	95,135	2.55%	35,206	0.73%
Dịch vụ quản lý, cho thuê và BĐS đầu tư	43,735	1,51%	108,544	1.08%	254,821	4.62%	208,772	5.60%	250,383	5.22%
Doanh thu thuần	2.890.654	100%	10.089.385	100%	5,511,715	100%	3,724,825	100%	4.795.471	100%

Sau năm 2023 đầy thách thức, thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2024 bắt đầu ghi nhận những tín hiệu phục hồi rõ nét, đặc biệt từ cuối Quý II. Mặt bằng lãi suất dần ổn định, các quy định pháp lý mới bắt đầu có hiệu lực và niềm tin thị trường có xu hướng cải thiện, tạo điều kiện thuận lợi để các chủ thể tham gia thị trường khôi phục hoạt động.

Trong bối cảnh đó, Tập đoàn Đất Xanh đã chủ động cơ cấu lại danh mục đầu tư, tinh gọn bộ máy vận hành và tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm. Các biện pháp này đã giúp Tập đoàn nâng cao hiệu quả hoạt động, từ đó cải thiện kết quả kinh doanh trong năm.

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2024 đạt 4.795 tỷ đồng, tăng 28,74% so với năm 2023 và hoàn thành 123% kế hoạch năm. Cơ cấu doanh thu ghi nhận những chuyển dịch đáng chú ý:

- Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản tiếp tục giữ vai trò động lực tăng trưởng chính, đạt 3.319 tỷ đồng, chiếm 69,21% tổng doanh thu thuần, chủ yếu đến từ việc bàn giao các sản phẩm thuộc dự án Opal Skyline trong Quý IV/2024. Sự đóng góp mạnh mẽ của mảng này cho thấy tiến độ dự án được kiểm soát tốt và khả năng chuyển hóa tài sản thành dòng tiền được cải thiện.
- Dịch vụ môi giới bất động sản đạt doanh thu 1.191 tỷ đồng, tăng gần gấp đôi so với năm 2023 nhưng vẫn thấp hơn đáng kể so với giai đoạn trước đó (chỉ bằng 59% so với năm 2022). Mảng môi giới chiếm 24,83% doanh thu thuần, phản ánh sự phục hồi thận trọng của nhu cầu giao dịch thứ cấp, cũng như độ trễ của chu kỳ phục hồi đối với lĩnh vực dịch vụ.
- Mảng xây dựng, dịch vụ quản lý, cho thuê và bất động sản đầu tư đóng góp tổng cộng 285,6 tỷ đồng, tương đương 5,96% tổng doanh thu thuần, trong đó dịch vụ cho thuê và BĐS đầu tư chiếm tỷ trọng lớn. Đây là nhóm hoạt động mang tính hỗ trợ, ổn định dòng tiền và tối ưu hiệu quả khai thác tài sản hiện hữu trong giai đoạn chưa có tăng trưởng đột phá từ thị trường.

Cơ cấu doanh thu năm 2024 cho thấy Tập đoàn đã từng bước phục hồi được hoạt động kinh doanh cốt lõi, đồng thời duy trì hiệu quả vận hành ở các mảng hỗ trợ. Việc chuyển đổi linh hoạt giữa các mảng kinh doanh cùng với chiến lược tập trung vào các dự án có tỷ lệ sinh lời cao là tiền đề để Đất Xanh bước vào chu kỳ tăng trưởng bền vững trong giai đoạn tới.

CƠ CẤU CHI PHÍ VÀ HIỆU QUẢ VẬN HÀNH

Trong bối cảnh thị trường phục hồi chưa đồng đều, sức cầu còn yếu và biên lợi nhuận suy giảm, Tập đoàn Đất Xanh đã triển khai quyết liệt các giải pháp kiểm soát chi phí và tinh gọn bộ máy ngay từ đầu năm 2024. Chiến lược điều hành linh hoạt, tập trung vào hiệu quả vận hành và tối ưu chi phí đã góp phần quan trọng vào việc cải thiện năng lực tài chính và tăng trưởng lợi nhuận.

Tổng chi phí hoạt động năm 2024 đạt 4.215 tỷ đồng, tương đương 87,89% doanh thu thuần – mức tối ưu nhất trong 5 năm gần đây. So với năm 2022, tổng chi phí đã giảm hơn hơn 20%, phản ánh nỗ lực rõ rệt trong quản trị chi phí và tái cấu trúc hoạt động.

CƠ CẤU CHI PHÍ

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2020		2021		2022		2023		2024	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Giá vốn hàng bán	1.016.048	35,15%	4.491.592	44,52%	2.541.687	46,11%	2.014.444	54,08%	2.489.823	51,92%
Chi phí bán hàng	488.536	16,90%	1.887.483	18,71%	1.056.802	19,17%	585.675	15,72%	734.577	15,32%
Chi phí QLDN	594.046	20,55%	997.632	9,89%	1.083.003	19,65%	390.860	10,49%	430.768	8,98%
Chi phí tài chính	858.284	29,69%	543.612	5,39%	521.090	9,45%	593.253	15,93%	470.095	9,80%
Chi phí khác	78.471	2,71%	76.151	0,75%	79.505	1,44%	92.544	2,48%	89.405	1,86%
Tổng chi phí	3.035.385	105%	7.996.470	79,26%	5.282.087	95,83%	3.676.777	98,71%	4.214.667	87,89%

Một số điểm nổi bật trong cơ cấu chi phí năm 2024:

Tổng chi phí hoạt động trên doanh thu thuần giai đoạn 2020–2024 cho thấy xu hướng giảm rõ nét, phản ánh nỗ lực quản trị chi phí hiệu quả và chủ động thích ứng của Tập đoàn trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức.

- Giá vốn hàng bán đạt 2.490 tỷ đồng chiếm 51,92% doanh thu thuần, giảm nhẹ so với mức 54,08% của năm 2023, cho thấy biên lợi nhuận gộp có dấu hiệu phục hồi, nhờ cơ cấu danh mục sản phẩm hợp lý hơn và cải thiện hiệu quả vận hành.
- Chi phí bán hàng đạt 734,6 tỷ đồng, tương ứng 15,32% doanh thu thuần, duy trì ở mức hợp lý và ổn định, phù hợp với chiến lược bán hàng thận trọng trong bối cảnh thị trường hồi phục chưa đồng đều.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận 430,8 tỷ đồng, chiếm 8,98% doanh thu thuần, giảm đáng kể so với mức 10,49% năm 2023 và 19,65% năm 2022. Xu hướng giảm này cho thấy Tập đoàn đang triển khai hiệu quả các biện pháp tinh gọn tổ chức, số hóa quy trình và nâng cao kỷ luật chi phí, từ đó cải thiện năng suất hoạt động và hiệu quả quản trị nội bộ.
- Chi phí tài chính giảm còn 470 tỷ đồng, tương đương 9,80% doanh thu thuần, thấp hơn đáng kể so với năm 2023. Kết quả này phản ánh chiến lược kiểm soát đòn bẩy tài chính thận trọng trong năm vừa qua. Chi phí bán hàng đạt 730,6 tỷ đồng, giảm hơn 30% so với giai đoạn đỉnh điểm năm 2021 và giữ tỷ trọng hợp lý (15,4%), phù hợp với tốc độ phục hồi từng phần của thị trường và định hướng bán hàng thận trọng trong năm.

CƠ CẤU TÀI SẢN

ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	2020	2021	2022	2023	2024
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**19.723.042**	**25.255.041**	**27.370.931**	**26.229.757**	**26.133.344**
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.779.631	2.737.677	918.979	276.069	1.249.079
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	205.684	285.928	181.166	97.175	77.871
Các khoản phải thu	7.213.288	10.795.975	11.947.519	11.422.613	11.089.555
Hàng tồn kho	10.251.681	11.238.341	14.030.956	14.139.059	13.406.215
Tài sản ngắn hạn khác	272.757	197.120	292.311	294.842	310.624
TÀI SẢN DÀI HẠN	**3.588.391**	**2.999.020**	**2.949.736**	**2.556.684**	**3.050.031**
Các khoản phải thu dài hạn	670.602	516.496	147.128	149.201	804.376
Tài sản cố định	355.094	426.593	393.870	372.209	369.744
Bất động sản đầu tư	127.683	115.007	132.235	110.315	152.633
Tài sản dở dang dài hạn	645.337	662.694	711.409	722.515	735.268
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	106.500	353.361	506.494	394.226	442.902
Tài sản dài hạn khác	1.683.175	924.870	1.058.600	808.218	545.107
TỔNG TÀI SẢN	**23.311.433**	**28.254.061**	**30.320.666**	**28.786.441**	**29.183.374**

CƠ CẤU NGUỒN VỐN

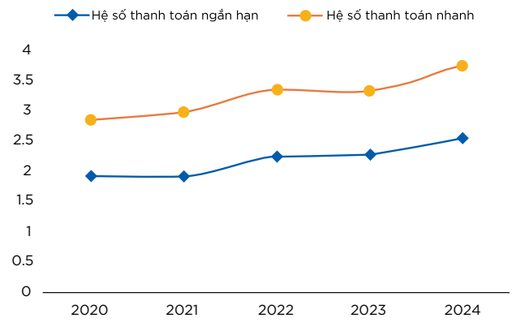
ĐVT: Triệu đồng

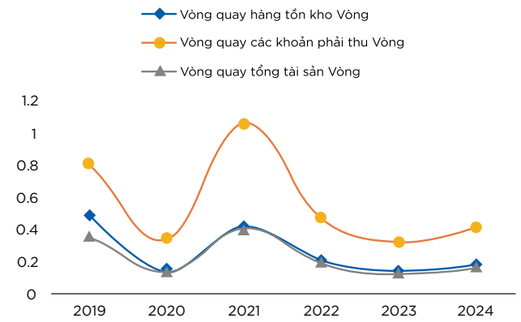
Khoản mục	2020	2021	2022	2023	2024
NỢ PHẢI TRẢ	**14.227.392**	**14.872.586**	**16.235.735**	**14.600.073**	**13.981.093**
Nợ ngắn hạn	**10.318.521**	**13.256.722**	**12.254.999**	**11.617.575**	**10.466.308**
Người mua trả tiền trước	2.922.869	2.187.000	2.382.744	1.751.433	1.074.124
Vay ngắn hạn	2.068.948	2.962.806	2.022.884	2.590.756	3.230.367
Phải trả ngắn hạn khác	3.247.543	4.624.139	4.667.612	4.608.604	3.922.980
Nợ ngắn hạn khác	2.079.161	3.482.777	3.181.758	2.666.782	2.238.838
Nợ dài hạn	**3.908.871**	**1.615.864**	**3.980.736**	**2.982.498**	**3.514.785**
Vay dài hạn	3.876.368	1.517.105	3.748.480	2.698.544	3.325.422
Nợ dài hạn khác	32.503	98.759	232.256	283.955	189.363
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**9.084.041**	**13.381.475**	**14.084.932**	**14.186.368**	**15.202.281**
Vốn Điều lệ	5.200.347	5.977.730	6.117.790	6.117.790	7.224.509
Lợi nhuận chưa phân phối	841.362	2.669.077	2.308.311	1.736.225	1.487.271
Lợi ích cổ đông thiểu số	2.929.858	4.611.993	4.839.780	4.783.209	4.735.163
Vốn chủ sở hữu khác	112.474	122.674	819.051	1.549.143	1.755.338
TỔNG NGUỒN VỐN	**23.311.433**	**28.254.061**	**30.320.666**	**28.786.441**	**29.183.374**

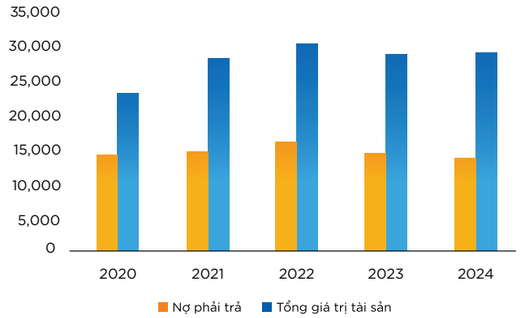
CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

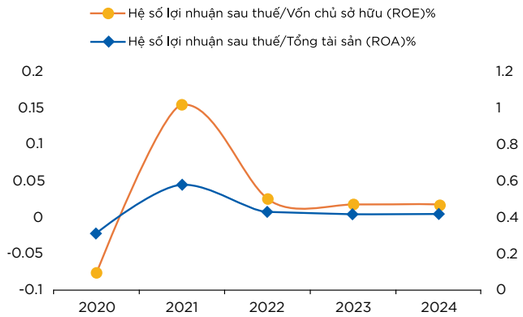
Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,91	1,91	2,23	2,26	2,50
Hệ số thanh toán nhanh	0,92	1,06	1,09	1,04	1,22
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN					
Chỉ số nợ/Tổng tài sản	61,03%	52,64%	53,55%	50,72%	47,91%
Chỉ số nợ/Vốn chủ sở hữu	156,62%	111,14%	115,27%	102,92%	91,97%
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG					
Vòng quay hàng tồn kho	0,12	0,42	0,20	0,17	0,18
Vòng quay các khoản phải thu	0,34	1,05	0,47	0,32	0,41
Vòng quay tổng tài sản	0,13	0,39	0,19	0,13	0,17
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI					
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	-6,02%	15,81%	9,68%	4,03%	9,46%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	-6,45%	12,96%	1,90%	1,46%	2,08%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	-2,30%	4,49%	0,73%	0,58%	0,88%
Hệ số lợi nhuận HĐKD/ Doanh thu thuần	-0,15%	25,00%	14,06%	11,74%	14,17%

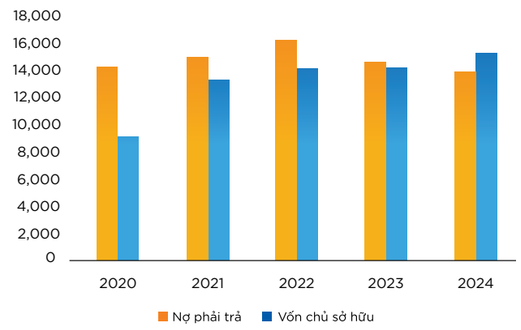
- **Các Hệ số thanh toán được cải thiện:** DXG không có nguy cơ mất khả năng chi trả ngắn hạn. Khả năng thanh toán ngắn hạn trên 2.0 cho thấy DXG đủ vốn lưu động để hoạt động ổn định, khả năng thanh toán tức thời các khoản nợ ngắn hạn ngày càng vững chắc.
- **Tỷ lệ nợ/tổng tài sản:** Giảm từ 61,03% trong năm 2020 xuống 47,91% trong năm 2024 trong năm 2024 phản ánh DXG đang giảm dần nợ vay, tăng mức độ an toàn tài chính phản ánh hiệu quả của việc tái cấu trúc.
- **Tỷ lệ nợ/VCSH:** Giảm từ 156,62% trong năm 2020 xuống 91.97% trong năm 2024 cho thấy DXG đã giảm đáng kể mức độ đòn bẩy tài chính, mở ra nhiều cơ hội huy động vốn.
- Vòng quay hàng tồn kho và vòng quay các khoản phải thu tuy có biến động trong giai đoạn vừa qua nhưng đã ghi nhận xu hướng phục hồi nhẹ trong năm 2024, lần lượt đạt mức 0,18 và 0,41. Đồng thời, vòng quay tổng tài sản cũng cải thiện từ mức thấp 0,13 năm 2020 lên 0,17 năm 2024. Diễn biến tích cực này phản ánh nỗ lực nâng cao hiệu quả khai thác tài sản và quản trị vốn lưu động của doanh nghiệp, từ đó tạo nền tảng thúc đẩy hiệu suất hoạt động trong tương lai.
- Các chỉ số về khả năng sinh lời giai đoạn 2023-2024 tuy chỉ đạt mức thấp, nhưng vẫn cho thấy xu hướng phục hồi tích cực, phản ánh hiệu quả bước đầu từ quá trình tái cấu trúc danh mục đầu tư, tối ưu vận hành và kiểm soát chi phí.

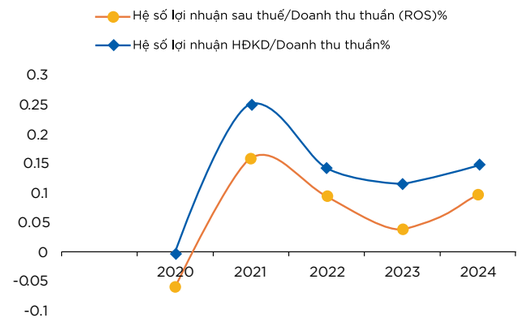












III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01 CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ RỦI RO

Năm 2024, mặc dù nền kinh tế Việt Nam ghi nhận nhiều điểm sáng như tăng trưởng GDP cao hơn kỳ vọng, lạm phát được kiểm soát và mặt bằng lãi suất duy trì ở mức hợp lý, thị trường bất động sản vẫn đối mặt với nhiều thách thức tiềm ẩn. Nhận thức rõ tính chu kỳ và tính nhạy cảm của ngành, Tập đoàn Đất Xanh đã chủ động xây dựng hệ thống quản trị rủi ro toàn diện, theo dõi sát các yếu tố biến động và triển khai đồng bộ các biện pháp kiểm soát nhằm bảo vệ ổn định hoạt động và hướng đến tăng trưởng bền vững.

RỦI RO TỪ BIẾN ĐỘNG KINH TẾ VĨ MÔ

- Hoạt động của Tập đoàn chịu ảnh hưởng trực tiếp từ diễn biến kinh tế trong nước và quốc tế. Dù GDP Việt Nam năm 2024 tăng 7,09%, vượt kế hoạch đề ra, nền kinh tế vẫn tiềm ẩn rủi ro trước xu hướng suy giảm cầu toàn cầu, biến động địa chính trị và giá cả hàng hóa.
- Tác động: Tăng trưởng toàn cầu chậm lại, áp lực địa chính trị và biến động giá hàng hóa ảnh hưởng đến sức mua và quyết định đầu tư, qua đó tác động gián tiếp đến doanh số, dòng tiền và hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp bất động sản.
- Biện pháp quản lý: Tập đoàn xây dựng nhiều kịch bản kinh doanh linh hoạt theo chu kỳ thị trường; liên tục rà soát danh mục đầu tư, ưu tiên các sản phẩm phù hợp nhu cầu ở thực và dòng tiền ổn định.

RỦI RO LẠM PHÁT

- Lạm phát ảnh hưởng đến chi phí đầu vào của dự án, đồng thời làm giảm sức mua khi chi phí sinh hoạt và lãi vay tăng cao. CPI bình quân năm 2024 tăng 3,45% – mức ổn định, song vẫn cần kiểm soát chặt chẽ trong điều hành kế hoạch tài chính.
- Tác động: Lạm phát làm gia tăng chi phí xây dựng, nguyên vật liệu, nhân công, qua đó ảnh hưởng trực tiếp đến tổng mức đầu tư, biên lợi nhuận và khả năng định giá cạnh tranh.
- Biện pháp quản lý: Tối ưu thiết kế kỹ thuật, lựa chọn vật liệu thay thế phù hợp, kiểm soát quy trình đấu thầu và thi công để duy trì hiệu quả tài chính dự án.

RỦI RO LÃI SUẤT VÀ TÍN DỤNG

- Lãi suất là yếu tố nhạy cảm ảnh hưởng đến cả doanh nghiệp và khách hàng mua nhà. Mặc dù lãi suất trong nước đã hạ nhiệt trong năm 2024, nhưng rủi ro đảo chiều vẫn hiện hữu trong bối cảnh lạm phát toàn cầu chưa ổn định.
- Tác động: Mặc dù lãi suất trong nước hạ nhiệt, nhưng xu hướng tăng trở lại có thể gây áp lực lên chi phí tài chính và khả năng vay vốn của khách hàng cá nhân.
- Biện pháp quản lý: Đa dạng hóa kênh huy động (ngân hàng, đối tác chiến lược, khách hàng), đồng thời thiết lập kế hoạch dòng tiền cho từng dự án để đảm bảo tính thanh khoản và chủ động kiểm soát chi phí vốn.

RỦI RO PHÁP LÝ VÀ THỂ CHẾ

- Tác động: Việc ban hành các đạo luật mới (Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở) là bước tiến quan trọng, nhưng thực tiễn triển khai có thể gặp khó khăn do thiếu hướng dẫn thi hành đồng bộ, gây ảnh hưởng đến tiến độ pháp lý và kế hoạch triển khai dự án.
- Biện pháp quản lý: Tập đoàn duy trì bộ phận pháp chế chuyên sâu, chủ động cập nhật chính sách và phối hợp chặt chẽ với cơ quan chức năng từ giai đoạn chuẩn bị pháp lý đến triển khai dự án.

RỦI RO CUNG - CẦU THỊ TRƯỜNG

- Tác động: Sự phục hồi chưa đồng đều giữa các khu vực và phân khúc khiến một số dự án gặp khó khăn trong tiêu thụ, ảnh hưởng đến dòng tiền và hiệu quả tài chính.
- Biện pháp quản lý: Đất Xanh tăng cường nghiên cứu thị trường, phát triển sản phẩm đúng nhu cầu ở thực, linh hoạt trong chính sách giá – thanh toán và lựa chọn thời điểm tung hàng hợp lý.

RỦI RO TỪ TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

- Tác động: Các yếu tố như chậm giải phóng mặt bằng, biến động giá nguyên liệu, hoặc chậm cấp phép xây dựng có thể làm chậm tiến độ triển khai, ảnh hưởng đến kế hoạch bàn giao và thu hồi vốn.
- Biện pháp quản lý: Thiết lập kế hoạch đầu tư từ sớm, sử dụng hệ thống kiểm soát tiến độ nội bộ và lựa chọn nhà thầu uy tín nhằm đảm bảo chất lượng và đúng tiến độ cam kết.

RỦI RO TÀI CHÍNH VÀ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

- Tác động: Đặc thù ngành bất động sản yêu cầu vốn lớn, thời gian thu hồi dài. Trong điều kiện thị trường vốn còn chặt chẽ và yêu cầu cao hơn về minh bạch tài chính, việc huy động vốn có thể bị gián đoạn hoặc chi phí vốn tăng.
- Biện pháp quản lý: Duy trì cơ cấu vốn lành mạnh, tăng cường vốn chủ sở hữu, kiểm soát hệ số đòn bẩy hợp lý, đồng thời ưu tiên các dự án có chu kỳ ngắn, khả năng quay vòng dòng tiền cao.

RỦI RO CẠNH TRANH

- Tác động: Cạnh tranh ngày càng khốc liệt giữa các doanh nghiệp trong và ngoài nước về sản phẩm, giá bán, dịch vụ và thương hiệu, gây áp lực lên thị phần và lợi nhuận.
- Biện pháp quản lý: Tập trung phát triển lợi thế cạnh tranh về quy mô, hệ sinh thái dịch vụ khép kín, chuyển đổi số trong bán hàng – vận hành và nâng cao trải nghiệm khách hàng.

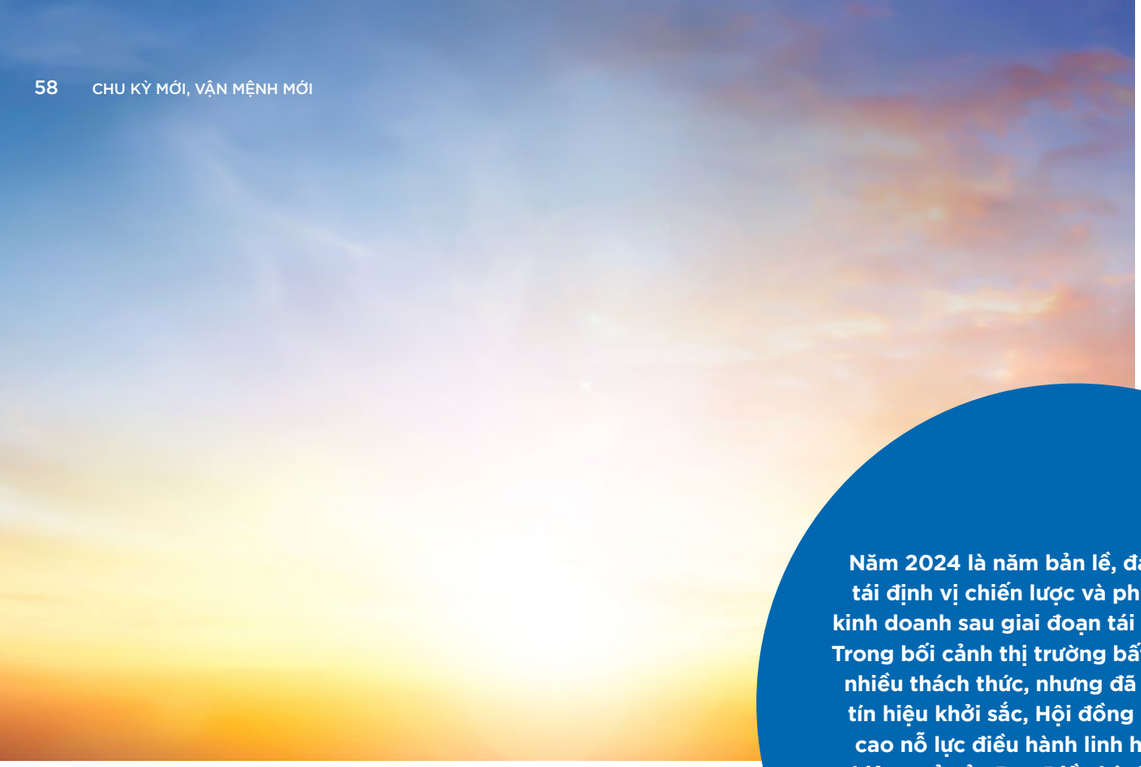
RỦI RO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- Tác động: Bao gồm các rủi ro liên quan đến nhân sự cấp cao, quyền biểu quyết cổ đông, công bố thông tin, và xung đột lợi ích.
- Biện pháp quản lý: Đất Xanh áp dụng khung quản trị hiện đại theo chuẩn mực quốc tế, tách bạch chức năng điều hành – giám sát, công bố thông tin minh bạch và vận hành hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả.

RỦI RO MÔI TRƯỜNG VÀ YẾU TỐ BẤT KHẢ KHÁNG

- Tác động: Biến đổi khí hậu, thiên tai, dịch bệnh hoặc xung đột địa chính trị có thể làm gián đoạn thi công, bàn giao, vận hành và khai thác bất động sản.
- Biện pháp quản lý: Lồng ghép tiêu chuẩn xanh và yếu tố bền vững vào thiết kế – xây dựng, đánh giá tác động môi trường ngay từ giai đoạn đầu tư, và thiết lập các quy trình ứng phó rủi ro cấp hệ thống.

02 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



Năm 2024 là năm bản lề, đánh dấu quá trình tái định vị chiến lược và phục hồi hoạt động kinh doanh sau giai đoạn tái cấu trúc toàn diện. Trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều thách thức, nhưng đã bắt đầu có những tín hiệu khởi sắc, Hội đồng Quản trị đánh giá cao nỗ lực điều hành linh hoạt, kiên định và hiệu quả của Ban Điều hành trong việc từng bước củng cố nền tảng tài chính, tối ưu hóa nguồn lực và định hình chiến lược phát triển bền vững trong chu kỳ mới.

KẾT QUẢ TÀI CHÍNH KINH DOANH KHỞI SẮC, VƯỢT KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN

- Doanh thu thuần năm 2024 đạt 4.795 tỷ đồng, tăng 28,74% so với năm 2023, phản ánh sự cải thiện của hoạt động bán hàng và khả năng tận dụng các tín hiệu phục hồi từ thị trường.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt hơn 453 tỷ đồng, tăng trưởng 202% so với năm trước và vượt 109% kế hoạch năm – minh chứng cho sự trở lại của hiệu quả vận hành và năng lực kiểm soát chi phí sau giai đoạn tái cơ cấu.
- Cơ cấu tài chính tiếp tục được củng cố, với vốn chủ sở hữu tăng 7,2%, hệ số nợ trên tổng tài sản giảm còn 47,91%, phản ánh nền tảng tài chính ổn định, an toàn và chủ động hơn trước biến động thị trường.

CHIẾN LƯỢC ĐIỀU HÀNH HIỆU QUẢ KIỂM SOÁT CHI PHÍ CHẶT CHẼ

- Tổng chi phí hoạt động được kiểm soát ở mức 4.214 tỷ đồng, tương đương 8,89% doanh thu thuần – tỷ lệ tốt nhất trong 5 năm trở lại đây. Các chỉ tiêu như chi phí quản lý, chi phí bán hàng và chi phí tài chính đều được tiết giảm đáng kể so với giai đoạn đỉnh điểm 2021–2022.
- Tập đoàn đã triển khai hiệu quả các biện pháp tinh gọn bộ máy, chuẩn hóa quy trình và chuyển đổi số trong điều hành, góp phần nâng cao hiệu suất sử dụng vốn và hiệu quả quản lý.

TÁI CẤU TRÚC DANH MỤC ĐẦU TƯ VÀ HỆ SINH THÁI KINH DOANH

- Năm 2024, Tập đoàn ưu tiên cơ cấu lại danh mục dự án theo hướng tập trung vào các sản phẩm phù hợp nhu cầu ở thực và có khả năng chuyển hóa dòng tiền nhanh, đồng thời tái khởi động các dự án trọng điểm có tiềm năng tạo đột phá trong giai đoạn tới.
- Các hoạt động môi giới, dịch vụ quản lý và bất động sản đầu tư từng bước phục hồi, tiếp tục đóng vai trò bổ trợ dòng tiền và giữ vững hệ sinh thái dịch vụ bất động sản khép kín – nền tảng cho chiến lược phát triển bền vững dài hạn.

NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT RỦI RO

- Trước những biến động khó lường của thị trường, Đất Xanh đã chủ động nâng cao năng lực quản trị rủi ro với hệ thống cảnh báo sớm, xây dựng kịch bản ứng phó đa tầng và kiểm soát chặt chẽ từng giai đoạn phát triển dự án.
- Việc duy trì cơ cấu vốn lành mạnh, kiểm soát đòn bẩy tài chính, cùng chiến lược huy động vốn thận trọng đã giúp Tập đoàn vững vàng trước các rủi ro lãi suất, tín dụng và pháp lý kéo dài.

ĐỊNH HƯỚNG TĂNG TRƯỞNG VÀ KIỂM SOÁT RỦI RO

Hội đồng Quản trị đánh giá năm 2024 là năm chuyển tiếp quan trọng, đặt nền móng cho chu kỳ tăng trưởng mới, trong đó Tập đoàn sẽ tiếp tục tập trung vào:

- Thúc đẩy triển khai các dự án trọng điểm đặc biệt là các dự án tại TP.HCM và vùng ven hưởng lợi từ hạ tầng.
- Đầu tư chiều sâu vào công nghệ và chuyển đổi số, nâng cao năng lực cạnh tranh trong bán hàng – vận hành – chăm sóc khách hàng.
- Mở rộng hệ sinh thái dịch vụ và phát triển đội ngũ nhân sự kế thừa nhằm gia tăng giá trị bền vững cho cổ đông và các bên liên quan.

Trên cơ sở đánh giá toàn diện các chỉ tiêu tài chính – vận hành, cùng với kết quả tái cấu trúc tích cực trong năm qua, Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá cao những nỗ lực của Ban Điều hành trong việc duy trì sự ổn định, từng bước phục hồi hiệu quả kinh doanh và nâng cao năng lực cạnh tranh dài hạn. Đây là tiền đề quan trọng để Tập đoàn Đất Xanh bước vào chu kỳ phát triển mới với tâm thế chủ động, bền vững và khác biệt.

03 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ ĐIỀU HÀNH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2024

Trong năm 2024, Ban Điều hành Tập đoàn Đất Xanh đã thực hiện tốt vai trò chỉ đạo điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh trong bối cảnh thị trường bất động sản dần phục hồi nhưng vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro và biến động khó lường. Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá cao tinh thần trách nhiệm, sự chủ động, linh hoạt và nỗ lực vượt khó của Ban Điều hành trong việc triển khai các quyết sách chiến lược, bảo vệ hiệu quả tài chính và chuẩn bị nền tảng cho chu kỳ phát triển mới.

Trước sức ép kép từ thị trường và nội tại ngành bất động sản, Ban Điều hành đã chủ động điều hành linh hoạt, tập trung vào hiệu quả và quản trị dòng tiền:

- Chủ động điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với diễn biến thực tế, không chạy theo tăng trưởng mà ưu tiên tính bền vững và an toàn tài chính;
- Triển khai quyết liệt các biện pháp kiểm soát chi phí, tối ưu vận hành, tinh gọn bộ máy và tăng hiệu suất lao động;
- Quản trị chặt chẽ dòng tiền và danh mục đầu tư, tập trung vào các dự án có tỷ lệ sinh lời cao, khả năng triển khai nhanh và phù hợp với nhu cầu thị trường.

Kết quả, năm 2024 Tập đoàn đạt lợi nhuận sau thuế 453 tỷ đồng đồng thời duy trì cơ cấu tài chính lành mạnh và năng lực thanh khoản ổn định.

Ban Điều hành đã triển khai thành công chiến lược tái cấu trúc và củng cố năng lực lõi, thực hiện hiệu quả việc:

- Rà soát và cơ cấu lại danh mục dự án trên toàn hệ thống, ưu tiên những dự án có pháp lý minh bạch, khả năng triển khai nhanh và phù hợp với nhu cầu ở thực;
- Tái thiết lại hệ sinh thái kinh doanh, trong đó các đơn vị môi giới, dịch vụ quản lý, đầu tư BĐS từng bước khôi phục vai trò hỗ trợ dòng tiền và nâng cao giá trị chuỗi;
- Tăng cường chuyển đổi số trong bán hàng, vận hành và chăm sóc khách hàng – giúp tiết giảm chi phí, rút ngắn thời gian xử lý và cải thiện trải nghiệm khách hàng.

HĐQT ghi nhận đây là bước đi đúng đắn, đặt nền móng cho chiến lược "phát triển bền vững – hệ sinh thái khép kín – lấy khách hàng làm trung tâm" trong giai đoạn tới.

Năm 2024 vẫn là giai đoạn bất định với nhiều yếu tố khó kiểm soát như lãi suất, pháp lý, cung – cầu thị trường và cạnh tranh ngày càng gay gắt. Trong bối cảnh đó, Ban Điều hành thể hiện năng lực quản trị rủi ro và ứng biến thị trường tốt. Chủ động nhận diện và xây dựng hệ thống quản trị rủi ro toàn diện;

- Lồng ghép các kịch bản rủi ro vào kế hoạch tài chính – đầu tư;
- Thiết lập quy trình kiểm soát nội bộ linh hoạt và bám sát diễn biến thực tế từ cấp công ty mẹ đến các đơn vị thành viên.

Nhờ đó, Tập đoàn giữ vững ổn định hoạt động, hạn chế tối đa rủi ro pháp lý và vận hành, đồng thời củng cố uy tín với đối tác tài chính và khách hàng.

Ngoài ra, Ban Điều hành đã duy trì việc công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn và minh bạch theo quy định, đồng thời thực hiện đầy đủ các báo cáo định kỳ và tham vấn kịp thời ý kiến Hội đồng Quản trị trong các vấn đề trọng yếu như: điều chỉnh kế hoạch kinh doanh, cơ cấu danh mục đầu tư, kế hoạch vốn và dòng tiền.

HĐQT đánh giá cao tinh thần trách nhiệm, tính chuyên nghiệp và sự phối hợp hiệu quả giữa Ban Điều hành và các Tiểu ban thuộc HĐQT trong năm qua.

Hội đồng Quản trị đánh giá Ban Điều hành đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2024, không chỉ ở khía cạnh tài chính – kinh doanh, mà còn ở năng lực điều hành, đổi mới tư duy quản trị và khả năng thích ứng với thị trường. Những kết quả đạt được trong năm qua không chỉ phản ánh hiệu quả vận hành, mà còn là nền tảng vững chắc để Đất Xanh tự tin bước vào giai đoạn tăng trưởng mới, với định hướng phát triển bền vững, minh bạch và khác biệt.

04

CHỈ ĐẠO KẾ HOẠCH 2025

MỤC TIÊU - CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NĂM 2025

Bước sang năm 2025, Hội đồng Quản trị xác định đây là năm trọng yếu trong chu kỳ tăng trưởng mới của Tập đoàn, đồng thời là giai đoạn bản lề để Đất Xanh khẳng định vị thế trong ngành bất động sản Việt Nam với chiến lược phát triển bền vững, quản trị chuẩn mực và hiệu quả dài hạn.

Hội đồng Quản trị chỉ đạo Ban Điều hành tập trung triển khai các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Thúc đẩy tăng trưởng doanh thu và tối đa hóa lợi nhuận từ các dự án trọng điểm, đặc biệt tại khu vực TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương và các tỉnh hưởng lợi từ đầu tư công và phát triển hạ tầng.
- Khởi động lại các dự án có pháp lý hoàn chỉnh và chuẩn bị nguồn lực cho các dự án lớn giai đoạn 2026–2027, trong đó The Privé được xác định là dự án chiến lược tạo bứt phá lợi nhuận.
- Đẩy mạnh tái cấu trúc hệ sinh thái dịch vụ, mở rộng thị phần môi giới và dịch vụ bất động sản bằng cách áp dụng công nghệ, chuyển đổi số toàn diện, hướng đến mục tiêu trở thành thương hiệu dịch vụ bất động sản dẫn đầu Việt Nam.
- Quản trị rủi ro chặt chẽ, kiểm soát tài chính và nợ vay, đảm bảo dòng tiền đầu tư – vận hành được quản lý theo nguyên tắc an toàn, linh hoạt và minh bạch.
- Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, chuẩn hóa hệ thống, phát triển đội ngũ nhân sự kế thừa, tăng cường tuân thủ, công bố thông tin minh bạch, hướng đến chuẩn mực quản trị tiên tiến theo thông lệ quốc tế.

KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG NĂM 2025

Chỉ tiêu trọng yếu	Định hướng
Tổng doanh thu hợp nhất	7.000 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (PATMI)	368 tỷ đồng
Vốn hóa thị trường mục tiêu	25.000 tỷ đồng
Vốn điều lệ dự kiến cuối năm	10.200 tỷ đồng
Dự án triển khai trọng điểm	The Privé, Gem Sky World, Opal Luxury,...
Sản phẩm chiến lược	Chung cư cao cấp–trung cấp, nhà phố vùng ven, dịch vụ môi giới số hóa
Công nghệ – chuyển đổi số	Hoàn tất vận hành hệ thống SAP-ERP
Nguồn vốn đầu tư	Đa dạng hoá các kênh huy động vốn, IPO 01 Công ty thành viên

IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

01 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ CỔ PHIẾU

TỔNG QUAN

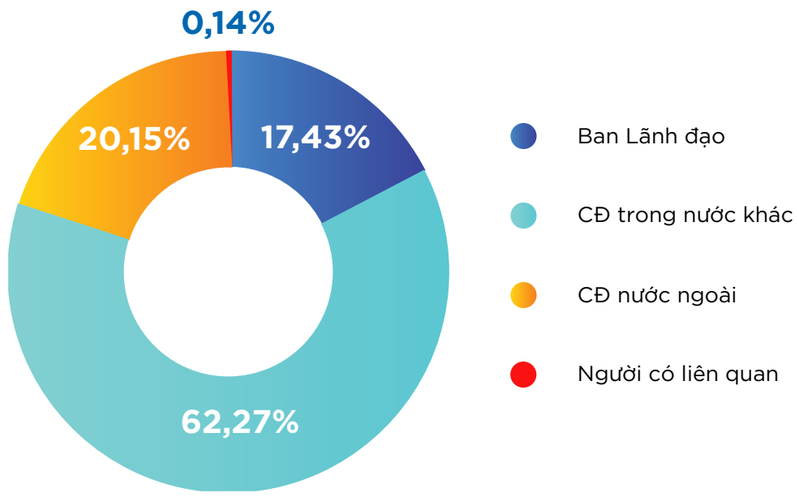
Vốn hóa thị trường ngày 31/03/2025	13.759.429.731.400 VNĐ
Vốn điều lệ	8.725.974.690.000 VNĐ
KL CP niêm yết	872.597.469 CP
KL CP lưu hành	870.849.983 CP
Cổ phiếu quỹ	1.747.486 CP
Giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài	50,00%
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài ngày 31/03/2025	20,15%

Cổ đông lớn	SLCP	Tỷ lệ (%)
Lương Trí Thìn	147.867.097	16,95%
Nhóm NĐTNN có liên quan là cổ đông lớn (*)	104.132.889	11,93%

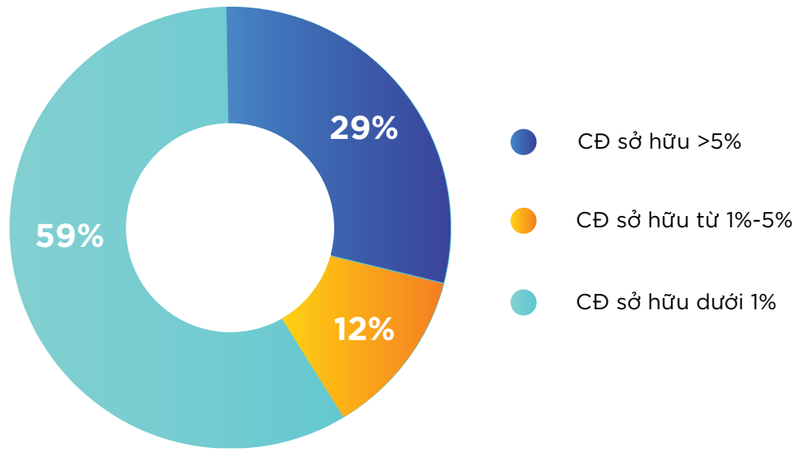
(*) số liệu căn cứ báo cáo giao dịch của nhóm NĐTNN có liên quan là cổ đông lớn tại từng thời điểm

Cơ cấu sở hữu ngày 31/03/2025

Cổ đông lớn	SL CỔ ĐÔNG	SLCP SỞ HỮU	TỶ LỆ (%)
TRONG NƯỚC	**52.492**	**696.764.935**	**79,85%**
Cá nhân	52.381	606.162.819	69,47%
Tổ chức	111	90.602.116	10,38%
NƯỚC NGOÀI	**477**	**175.832.534**	**20,15%**
Cá nhân	393	5.277.431	0,60%
Tổ chức	84	170.555.103	19,55%
TỔNG CỘNG	**52.969**	**872.597.469**	**100%**



TỶ LỆ SỞ HỮU



TỶ LỆ SỞ HỮU

BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY 2024

Tập đoàn Đất Xanh (DXG) tự hào áp dụng một mô hình quản trị hiện đại, được thiết kế tinh tế để phù hợp với các thông lệ quốc tế tiên tiến, đồng thời tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật Việt Nam. Hệ thống quản trị của DXG được xây dựng trên nền tảng vững chắc với các thành tố chính bao gồm: **Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)** - nơi tập hợp ý chí và quyền lực cao nhất của các cổ đông; **Hội đồng quản trị (HĐQT)** - bộ não chiến lược định hướng phát triển; **Ban Tổng Giám đốc** - cánh tay thực thi hiệu quả; cùng các **tiểu ban chuyên môn** trực thuộc HĐQT như **Ủy ban Kiểm toán (UBKT)**, đảm bảo tính minh bạch và giám sát chặt chẽ.

Năm 2024 đánh dấu một bước tiến quan trọng khi DXG chính thức thành lập **Hội đồng Chiến lược**, một cơ quan mới với sứ mệnh hoạch định và triển khai các kế hoạch dài hạn giai đoạn **2025–2035**. Hội đồng này không chỉ đóng vai trò kiến tạo tầm nhìn mà còn đặt nền móng cho sự phát triển bền vững, giúp DXG vươn tới những đỉnh cao mới trong bối cảnh thị trường bất động sản đầy thách thức và cơ hội.

02 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh bao gồm 5 thành viên, trong đó có 1 thành viên độc lập, đảm bảo tính đa dạng và cân bằng giữa các thành viên nội bộ và độc lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và các nguyên tắc quản trị công ty tốt nhất.

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2024, HĐQT chỉ duy trì Ủy ban Kiểm toán (UBKT) trực thuộc HĐQT, chưa thành lập thêm các tiểu ban khác như tiểu ban nhân sự hay tiểu ban quản trị rủi ro.

Lý do: DXG ưu tiên tập trung nguồn lực vào UBKT để đảm bảo giám sát tài chính và tuân thủ pháp luật trong bối cảnh thị trường bất động sản biến động.

Tuy nhiên, việc thành lập Hội đồng Chiến lược (ngày 03/07/2024) được xem là bước tiến quan trọng, đóng vai trò tương tự tiểu ban chiến lược, hỗ trợ HĐQT hoạch định dài hạn.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Số lượng cuộc họp: HĐQT đã tổ chức 15 cuộc họp trong năm 2024 (tính đến 31/12/2024).

Nội dung và kết quả:

Ban hành 27 nghị quyết (xem chi tiết trong báo cáo), tất cả đều đạt tỷ lệ thông qua 100%, thể hiện sự đồng thuận cao trong HĐQT.

Các nội dung chính: Phê duyệt kế hoạch kinh doanh, phát hành cổ phiếu, bổ nhiệm nhân sự, điều chỉnh chiến lược sử dụng vốn, và thành lập Hội đồng Chiến lược.

Ông Lương Ngọc Huy

Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Chủ tịch HĐQT	19/04/2024
Nhiệm kỳ	**Tỷ lệ sở hữu (tính đến 31/12/2024)**
2024 – 2029	550.000 CP (0,08%)
Số buổi họp tham dự	**Tỷ lệ tham dự**
9	60%

Lý do không tham dự Bổ nhiệm ngày 19/04/2024, chỉ tham dự từ Q2

Ông Lương Trí Thìn

Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
TV HĐQT kiêm Chủ tịch HĐCL	01/12/2007
Nhiệm kỳ	**Tỷ lệ sở hữu (tính đến 31/12/2024)**
2022 – 2027	122.372.771 CP (16,94%)
Số buổi họp tham dự	**Tỷ lệ tham dự**
15	100%

Ông Bùi Ngọc Đức

Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	01/03/2018
Nhiệm kỳ	**Tỷ lệ sở hữu (tính đến 31/12/2024)**
2022-2027	1.200.030 CP (0,16%)
Số buổi họp tham dự	**Tỷ lệ tham dự**
15	100%

Ông Hà Đức Hiếu

Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
TV HĐQT	26/06/2021
Nhiệm kỳ	**Tỷ lệ sở hữu (tính đến 31/12/2024)**
2021 – 2026	650.083 CP (0,09%)
Số buổi họp tham dự	**Tỷ lệ tham dự**
15	100%

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài

Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
TV HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	28/05/2022
Nhiệm kỳ	**Tỷ lệ sở hữu (tính đến 31/12/2024)**
2022 – 2027	0 CP (0%)
Số buổi họp tham dự	**Tỷ lệ tham dự**
15	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT VÀ CÁC TIỂU BAN

Thành viên độc lập (Ông Nguyễn Phạm Anh Tài):

Tham dự đầy đủ 15/15 cuộc họp, đóng góp tích cực vào việc giám sát tính minh bạch và bảo vệ quyền lợi cổ đông thiểu số.

Đề xuất tăng cường áp dụng chuẩn mực ESG (Môi trường - Xã hội - Quản trị) trong chiến lược phát triển của DXG.

Hoạt động của tiểu ban (UBKT): Xem chi tiết tại mục 2 dưới đây.

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Chứng chỉ đào tạo: Không có thành viên HĐQT nào tham gia khóa đào tạo quản trị công ty trong năm 2024 do đã hoàn thành các khóa học trước đó theo yêu cầu của HOSE và SSC.

Đề xuất cải tiến: DXG dự kiến tổ chức các khóa đào tạo chuyên sâu về quản trị rủi ro và ESG trong năm 2025 để nâng cao năng lực HĐQT theo chuẩn ASEAN Corporate Governance Scorecard.

03 ỦY BAN KIỂM TOÁN (UBKT)

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

UBKT trực thuộc HĐQT, gồm 2 thành viên đều có trình độ Thạc sĩ, đảm bảo năng lực chuyên môn cao trong giám sát tài chính:

Nguyễn Phạm Anh Tài

Chức vụ	Chủ tịch UBKT
Ngày bổ nhiệm	21/06/2022
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ
Tỷ lệ sở hữu cổ phần	0 CP
Sổ buổi họp tham dự	2
Tỷ lệ tham dự	100%
Tỷ lệ biểu quyết	100%

Hà Đức Hiếu

Chức vụ	Thành viên UBKT
Ngày bổ nhiệm	09/12/2021
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ
Tỷ lệ sở hữu cổ phần	650.083 CP (0,09%)
Sổ buổi họp tham dự	2
Tỷ lệ tham dự	100%
Tỷ lệ biểu quyết	100%

Số lượng cuộc họp: UBKT tổ chức 2 cuộc họp trong năm 2024, tập trung vào:

Đánh giá báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023.

Giám sát việc lựa chọn đơn vị kiểm toán EY Việt Nam cho năm 2024.

Hoạt động giám sát:

UBKT giám sát chặt chẽ hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông lớn, đảm bảo tuân thủ Điều lệ Công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và các quy định pháp luật.

Phối hợp hiệu quả với HĐQT và Tổng Giám đốc, tạo điều kiện thuận lợi cho việc kiểm tra, rà soát các giao dịch nội bộ và liên quan.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ UBKT, LƯƠNG THƯỞNG THÙ LAO VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC

Căn cứ vào những đóng góp và năng lực điều hành của Ban lãnh đạo Tập đoàn Đất Xanh, Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định về việc chi trả mức thù lao trung bình cho Hội đồng quản trị và Hội đồng quản trị quyết định mức thu nhập cho Ban Tổng giám đốc. Tuy nhiên, thực hiện chính sách thắt chặt chi phí, Ban lãnh đạo cùng toàn thể người lao động chia sẻ khó khăn chung của Tập đoàn Đất Xanh, tổng thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý khác tiếp tục sụt giảm đáng kể trong năm 2024. Cụ thể tổng mức thu nhập năm 2023 là 12.650.371.604 đồng giảm còn 10.246.913.164 đồng trong năm 2024, tương đương mức giảm 19%.

Chi tiết thu nhập của các Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt kính mời Quý Nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại thuyết minh báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 theo đúng quy định và được đăng tải tại đây: https://ir.datxanh.vn/

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Trong năm 2024, các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các Phó Tổng giám đốc cùng cán bộ quản lý và người có liên quan có thực hiện giao dịch cổ phiếu công ty. Đặc biệt giai đoạn cuối năm, người nội bộ công ty thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu. Các giao dịch nêu trên đều được người nội bộ hoàn thành nghĩa vụ công bố thông tin đầy đủ với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và với Tập đoàn Đất Xanh. Đồng thời, các giao dịch trên được tổng hợp tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024 và đã được Công ty Công bố thông tin tại trang thông tin điện tử của Công ty, báo cáo với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo với Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh vào ngày 30/01/2025 theo đúng quy định pháp luật.

Quý Nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại đây:

https://ir.datxanh.vn/

GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết nội dung giao dịch giữa DXG với các bên liên quan được trình bày Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024. Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024 đã được Công ty công bố thông tin tại trang thông tin điện tử của Công ty, báo cáo với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo với Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh vào ngày 30/01/2025 theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, chi tiết nghiệp vụ với các bên liên quan được thuyết minh chi tiết tại thuyết minh số 34 Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2024 của Tập đoàn Đất Xanh. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 sẽ được đệ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Tập đoàn Đất Xanh.

Quý Nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại đây: https://ir.datxanh.vn/

VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công tác Quản trị Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt theo các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ và các tiêu chí nhằm đảm bảo mọi hoạt động của Tập đoàn Đất Xanh luôn minh bạch và suôn sẻ. Đồng thời, việc thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về quản trị còn tạo điều kiện thuận lợi giúp Tập đoàn Đất Xanh giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh một cách hiệu quả, khuyến khích Tập đoàn Đất Xanh sử dụng mọi nguồn lực một cách hiệu quả nhất, từ đó giúp Tập đoàn dễ dàng theo đuổi các mục tiêu vì lợi ích của Tập đoàn và cổ đông.

Trong nhiều năm qua, Tập đoàn luôn tăng cường kiến thức quản trị cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban giám đốc thông qua việc cử các cán bộ đi đào tạo theo thông báo của UBCKNN, các cơ quan liên quan và các lớp học quản trị công ty. Nhờ vậy, hiệu quả kinh doanh và khả năng tiếp cận nguồn vốn của Tập đoàn ngày càng được nâng cao, từ đó giúp gầy dựng lòng tin của cổ đông, nhà đầu tư đối với Tập đoàn thêm vững chắc.

Trong năm 2024, mặc dù Tập đoàn không có các khóa đào tạo về quản trị công ty để các thành viên HĐQT, Thành viên Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý khác và Thư ký Tập đoàn tham gia tuy nhiên, các thông tin, quy định mới, thông lệ tốt về hoạt động quản trị Công ty luôn được Ban lãnh đạo Tập đoàn và các nhân sự có liên quan cập nhật liên tục và áp dụng phù hợp vào thực tế hoạt động của công ty.

V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tập đoàn Đất Xanh cam kết thực hiện chiến lược phát triển bền vững, hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế, trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường. Lấy cảm hứng từ Chương trình Nghị sự 2030 của Liên Hợp Quốc (được thông qua tại Hội nghị Thượng đỉnh từ ngày 25-27/09/2015 tại New York), DXG đã tích hợp 17 Mục tiêu Phát triển Bền vững (SDGs) vào chiến lược kinh doanh, đồng thời quốc gia hóa thành 115 mục tiêu cụ thể phù hợp với bối cảnh Việt Nam theo Kế hoạch Hành động Quốc gia.

Báo cáo này trình bày cách DXG nhận diện các ưu tiên trọng yếu, triển khai các sáng kiến bền vững và gắn kết lợi ích của doanh nghiệp với cộng đồng, cổ đông, đối tác và các bên liên quan. Chúng tôi áp dụng các tiêu chuẩn quản trị tiên tiến, bao gồm Thẻ điểm Quản trị Châu Á, để đảm bảo tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và hiệu quả trong mọi hoạt động.

01 CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (SDGS) TẠI TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Tập đoàn Đất Xanh nhận diện và tích hợp các mục tiêu ưu tiên trọng yếu dựa trên mức độ tác động đến tổng thể hoạt động kinh doanh, đảm bảo hài hòa giữa chiến lược phát triển bền vững và lợi ích của cán bộ công nhân viên.

Tập đoàn Đất Xanh tập trung vào các mục tiêu ưu tiên dựa trên mức độ tác động đến hoạt động kinh doanh và cộng đồng, bao gồm:

SDG 1 **Chấm dứt nghèo đói**	Hỗ trợ cộng đồng thông qua các chương trình giảm nghèo và cải thiện sinh kế.
SDG 2 **Xóa đói và an ninh lương thực**	Thúc đẩy nông nghiệp bền vững thông qua các dự án phát triển đô thị - nông thôn.
SDG 3 **Sức khỏe và phúc lợi**	Đảm bảo môi trường sống an toàn, lành mạnh cho cư dân và nhân viên.
SDG 4 **Giáo dục chất lượng**	Tạo cơ hội học tập và phát triển cho nhân viên và cộng đồng.
SDG 5 **Bình đẳng giới**	Tăng cường quyền lợi và cơ hội cho phụ nữ trong tổ chức và xã hội.
SDG 6 **Nước sạch và vệ sinh**	Quản lý bền vững tài nguyên nước trong các dự án bất động sản.
SDG 7 **Năng lượng sạch**	Ứng dụng giải pháp năng lượng tái tạo trong các dự án.
SDG 8 **Công việc tốt và tăng trưởng kinh tế**	Tạo việc làm bền vững và môi trường làm việc chuyên nghiệp.
SDG 9 **Công nghiệp, đổi mới và cơ sở hạ tầng**	Phát triển cơ sở hạ tầng chống chịu cao và thúc đẩy đổi mới.

SDG 10 **Giảm bất bình đẳng**	Đảm bảo phân phối công bằng lợi ích kinh tế - xã hội.
SDG 11 **Đô thị bền vững**	Xây dựng các khu đô thị an toàn, xanh và thông minh.
SDG 12 **Tiêu dùng và sản xuất bền vững**	Áp dụng quy trình thân thiện môi trường trong hoạt động kinh doanh.
SDG 13 **Hành động vì khí hậu**	Ứng phó biến đổi khí hậu và giảm phát thải carbon.
SDG 14 **Bảo vệ đại dương và biển**	Bảo tồn tài nguyên biển trong các dự án ven biển.
SDG 15 **Hệ sinh thái đất liền**	Bảo vệ đa dạng sinh học và phát triển mảng xanh.
SDG 16 **Hòa bình, công lý và thể chế mạnh mẽ**	Xây dựng quản trị minh bạch và công bằng.
SDG 17 **Quan hệ đối tác toàn cầu**	Hợp tác với các bên liên quan để đạt mục tiêu bền vững.

02 NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

01

Phát triển nhanh nhưng bền vững

Tập đoàn Đất Xanh đặt mục tiêu tăng trưởng nhanh, nhưng luôn đảm bảo an toàn và hiệu quả, hướng tới sự trường tồn. Nguyên tắc này đã giúp Tập đoàn vượt qua những thách thức lớn, điển hình như đại dịch Covid-19, đồng thời duy trì vị thế dẫn đầu trong ngành bất động sản.

02

Tập trung vào yếu tố con người

- **Khách hàng:** Tạo lập cuộc sống ưu việt với sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao.
- **Nhân viên:** Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, nơi mỗi cá nhân là "tri kỷ" của doanh nghiệp và được coi là nguồn hạnh phúc.
- **Cộng đồng:** Gắn kết lợi ích kinh doanh với sự phát triển của địa phương và xã hội.

03

Gắn kết lợi ích doanh nghiệp với sự phát triển của địa phương và cộng đồng

Hơn hai thập kỷ hoạt động, DXG không chỉ xây dựng một thương hiệu vững mạnh mà còn đóng góp tích cực vào cộng đồng thông qua các sáng kiến như hỗ trợ nhà ở, giáo dục và bảo vệ môi trường

03 PHƯƠNG THỨC TIẾP CẬN, GHI NHẬN Ý KIẾN PHẢN HỒI CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

Xác định các bên liên quan

Đất Xanh xác định các bên liên quan là cá nhân, tổ chức chịu ảnh hưởng đáng kể từ các hoạt động, sản phẩm, dịch vụ của mình; những hành động của họ có thể có ảnh hưởng và tác động theo một cách trực tiếp hoặc gián tiếp đến Tập đoàn.

Tập đoàn tiếp cận và trao đổi thông tin với các bên liên quan với nhiều hình thức và phương tiện đa dạng. Quá trình đó mang đến cái nhìn tổng thể về hoạt động cũng như kế hoạch và định hướng tương lai của Tập đoàn.

- **Người sử dụng sản phẩm, dịch vụ của Đất Xanh.**
- **Cổ đông, nhà đầu tư:**
  Cá nhân, tổ chức nắm giữ cổ phần, có sự quan tâm đầu tư; có quyền và nghĩa vụ gắn liền với kết quả hoạt động của Tập đoàn.
- **Cộng đồng:**
  Mối liên hệ giữa Tập đoàn và xã hội.
- **Người lao động:**
  Cá nhân có đóng góp vào hoạt động của Tập đoàn.
- **Cơ quan quản lý nhà nước**:
  Cơ quan Thuế, Chính quyền địa phương, Sở Kế hoạch Đầu tư, Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán, ...
- **Nhà thầu, cung ứng, đối tác:**
  Đơn vị cung cấp giải pháp liên quan đến phát triển dự án.
- **Tổ chức tín dụng:**
  Đơn vị cung cấp giải pháp tài chính.
- **Cơ quan truyền thông:**
  Cơ quan có hoạt động về báo chí, truyền thông

Gắn kết minh bạch giữa các bên liên quan

DXG duy trì đối thoại cởi mở với các bên liên quan thông qua nhiều kênh như hội nghị khách hàng, họp cổ đông, báo cáo minh bạch và các chương trình cộng đồng. Bảng dưới đây tóm tắt mối quan tâm và hành động tương ứng:

Bên liên quan	Mối quan tâm	Hoạt động của Đất Xanh
Khách hàng	Uy tín, chất lượng, dịch vụ, giá cả	Giám sát chất lượng, chính sách giá cạnh tranh, chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp
Cổ đông, nhà đầu tư	Minh bạch, lợi nhuận, chiến lược	Công bố thông tin kịp thời, tổ chức gặp gỡ nhà đầu tư, quản trị rủi ro hiệu quả Tạo kênh liên lạc với cổ đông, Nhà đầu tư, kịp thời cung cấp thông tin, giải đáp thắc mắc. Hoạt động giao dịch với các bên liên quan được đảm bảo minh bạch, bảo vệ lợi ích cổ đông thiểu số.
Cộng đồng	Phát triển kinh tế, môi trường	Tài trợ nhà ở, trồng cây xanh, xử lý chất thải thân thiện môi trường
Người lao động	Phúc lợi, đào tạo, môi trường làm việc	Đào tạo thường xuyên, chính sách thưởng cạnh tranh, môi trường làm việc tiêu chuẩn
Cơ quan quản lý Nhà nước	Tuân thủ pháp luật về bất động sản, chứng khoán, quản trị doanh nghiệp và nghĩa vụ thuế	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, hợp tác trong các chương trình cộng đồng
Nhà thầu, cung ứng, đối tác	Tôn trọng, hợp tác lâu dài	Bảo mật thông tin, duy trì quan hệ đôi bên cùng có lợi
Tổ chức tín dụng	Minh bạch tài chính, quản trị rủi ro	Đảm bảo dòng tiền ổn định, cung cấp thông tin chính xác
Cơ quan truyền thông	Thông tin minh bạch, kịp thời	Cập nhật thông tin đầy đủ, xử lý khủng hoảng truyền thông chuẩn mực

04 QUẢN TRỊ BỀN VỮNG THEO THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CHÂU Á

DXG áp dụng các tiêu chí từ Thẻ điểm Quản trị Châu Á để nâng cao hiệu quả quản trị:

Quyền của cổ đông
Bảo vệ lợi ích cổ đông thông qua hoạt động công bố thông tin minh bạch và tổ chức đại hội đồng cổ đông định kỳ.

Trách nhiệm của Ban Điều hành
Ban quản lý cam kết tuân thủ pháp luật, điều lệ công ty và chiến lược bền vững.

Minh bạch và Công bố thông tin
Công khai báo cáo tài chính, báo cáo bền vững và thông tin hoạt động theo quy định pháp luật.

Quản trị rủi ro
Xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro chặt chẽ.

Trách nhiệm xã hội
Tích hợp SDGs vào hoạt động kinh doanh, đảm bảo lợi ích hài hòa giữa các bên liên quan.

05 VAI TRÒ VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CẤP QUẢN LÝ TRONG TRIỂN KHAI PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Ban quản lý Tập đoàn Đất Xanh đóng vai trò định hướng và giám sát việc triển khai chiến lược phát triển bền vững

Minh bạch

Điều hành hoạt động Tập đoàn Đất Xanh theo các quy định pháp luật và Điều lệ công ty.

Hiệu quả

Đặt hiệu quả làm thước đo cho mọi hoạt động, phối hợp chặt chẽ với đội ngũ nhân viên.

Văn hóa doanh nghiệp

Xây dựng văn hóa "Tiên phong – Chuyển đổi – Hiệu quả", hướng tới mục tiêu "Hiệu quả - Trường tồn - Vĩ đại."

Tập đoàn Đất Xanh cam kết tiếp tục hành trình phát triển bền vững, không chỉ vì lợi ích kinh doanh mà còn vì một tương lai tốt đẹp hơn cho cộng đồng và đất nước. Với sự đồng hành của các bên liên quan và sự chỉ đạo của Ban quản lý, DXG sẽ duy trì vị thế tiên phong, đảm bảo tăng trưởng bền vững và đóng góp tích cực vào việc hiện thực hóa Chương trình Nghị sự 2030 tại Việt Nam.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2024

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng, 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, Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, 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 Lương Ngọc Huy	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2024
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên độc lập	
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên	
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Chủ tịch
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Ngọc Đức	Tổng Giám đốc	
Ông Lương Ngọc Huy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2024
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán Trưởng	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Bùi Ngọc Đức.

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 Tập đoàn Đất Xanh ("Công ty") 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 "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

(Đã ký)

Bùi Ngọc Đức
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh

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

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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)

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

(Đã ký)

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**26.133.343.597.946**	**26.229.757.136.504**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**5**	**1.249.079.279.225**	**276.068.570.931**
111	1. Tiền		361.642.199.820	173.639.210.935
112	2. Các khoản tương đương tiền		887.437.079.405	102.429.359.996
120	II. Đầu tư ngắn hạn		77.870.684.561	97.174.701.710
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	77.870.684.561	97.174.701.710
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		11.089.555.145.173	11.422.613.052.922
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.601.265.690.444	1.374.609.567.888
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	3.279.350.947.058	2.891.992.572.021
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	236.633.335.227	747.220.660.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	6.402.292.299.331	6.773.205.051.353
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(429.987.126.887)	(364.414.798.345)
140	IV. Hàng tồn kho	12	13.406.214.592.820	14.139.058.524.281
141	1. Hàng tồn kho		13.406.214.592.820	14.139.058.524.281
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		310.623.896.167	294.842.286.660
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	125.529.531.185	130.026.838.018
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	144.384.995.061	159.353.377.307
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	40.709.369.921	5.462.071.335

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.050.030.578.129**	**2.556.683.717.813**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**804.376.257.651**	**149.201.063.614**
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		101.925.000	101.925.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		16.625.000.000	13.931.175.222
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	787.649.332.651	135.167.963.392
220	**II. Tài sản cố định**		**369.744.124.860**	**372.208.514.879**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	298.730.468.439	310.299.781.883
222	Nguyên giá		473.028.537.944	474.584.784.481
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(174.298.069.505)	(164.285.002.598)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	71.013.656.421	61.908.732.996
228	Nguyên giá		122.747.574.869	102.295.811.346
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(51.733.918.448)	(40.387.078.350)
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**16**	**152.632.721.113**	**110.314.929.617**
231	1. Nguyên giá		301.915.307.837	249.970.598.250
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(149.282.586.724)	(139.655.668.633)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**735.268.167.727**	**722.514.780.999**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	735.268.167.727	722.514.780.999
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**18**	**442.902.357.570**	**394.226.360.202**
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		417.041.140.128	368.847.348.190
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		879.012.012	379.012.012
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.794.570)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	25.000.000.000
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**545.106.949.208**	**808.218.068.502**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	323.855.292.892	483.852.883.858
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	103.035.545.195	179.821.747.563
269	3. Lợi thế thương mại	19	118.216.111.121	144.543.437.081
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**29.183.374.176.075**	**28.786.440.854.317**

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**13.981.092.894.898**	**14.600.072.946.676**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**10.466.308.212.838**	**11.617.574.716.082**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	728.691.315.032	767.204.833.546
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	1.074.123.560.540	1.751.432.609.619
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	575.367.634.585	840.687.200.623
314	4. Phải trả người lao động		98.901.245.575	99.454.289.293
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	556.913.028.541	636.878.043.063
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	75.524.956.006	114.721.546.764
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	3.922.979.589.809	4.608.603.836.210
320	8. Vay ngắn hạn	26	3.230.367.385.594	2.590.756.019.445
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		203.439.497.156	207.836.337.519
330	**II. Nợ dài hạn**		**3.514.784.682.060**	**2.982.498.230.594**
337	1. Phải trả dài hạn khác	25	2.832.389.000	128.204.035.990
338	2. Vay dài hạn	26	3.325.421.884.628	2.698.543.683.373
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	186.530.408.432	155.750.511.231
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**15.202.281.281.177**	**14.186.367.907.641**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	27.1	**15.202.281.281.177**	**14.186.367.907.641**
411	1. Vốn cổ phần		7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		283.153.338.806	80.398.440.806
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		1.360.256.242.131	1.360.256.242.131
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.500.560.000)	(2.500.560.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		114.428.847.040	110.989.181.256
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.487.270.873.697	1.736.225.362.990
421a	• Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.231.335.871.892	1.564.242.073.759
421b	• Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		255.935.001.805	171.983.289.231
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.735.163.329.503	4.783.209.220.458
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**29.183.374.176.075**	**28.786.440.854.317**

(Đã ký)	(Đã ký)	(Đã ký)
Nguyễn Nhật Thiên Người lập	Bùi Thanh Thảo Kế toán trưởng	Bùi Ngọc Đức Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	4.795.471.317.826	3.724.825.944.342
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.489.822.897.505)	(2.014.444.091.532)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.305.648.420.321	1.710.381.852.810
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	47.770.698.279	409.150.647.017
22	5. Chi phí tài chính	30	(470.094.545.225)	(593.252.985.005)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(420.300.072.166)	(536.714.234.843)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết	18.1	(38.421.103.226)	(112.382.121.820)
25	7. Chi phí bán hàng	31	(734.577.364.641)	(585.675.082.461)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(430.767.842.398)	(390.860.153.660)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		679.558.263.110	437.362.156.881
31	10. Thu nhập khác	32	140.092.198.937	108.335.337.626
32	11. Chi phí khác	32	(89.404.813.087)	(92.544.416.700)
40	12. Lợi nhuận khác	32	50.687.385.850	15.790.920.926
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		730.245.648.960	453.153.077.807
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(169.251.445.590)	(171.914.882.384)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33.3	(107.566.099.569)	(130.998.156.825)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		453.428.103.801	150.240.038.598
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		255.935.001.805	171.983.289.231
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		197.493.101.996	(21.743.250.633)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	352	276
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	352	276

(Đã ký)	(Đã ký)	(Đã ký)
Nguyễn Nhật Thiên Người lập	Bùi Thanh Thảo Kế toán trưởng	Bùi Ngọc Đức Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

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**		**730.245.648.960**	**453.153.077.807**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	14, 15, 16, 19	58.297.921.063	81.825.108.390
03	Dự phòng		65.590.123.112	21.568.940.156
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		189.782.000	(168.272.500)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(8.824.747.215)	(295.137.626.896)
06	Chi phí đi vay và phát hành trái phiếu	30	420.300.072.166	548.921.048.799
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.265.798.800.086**	**810.162.275.756**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(981.837.954.322)	192.470.742.904
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		710.262.979.883	(669.535.802.351)
11	Giảm các khoản phải trả		(1.728.929.303.404)	(589.070.046.940)
12	Giảm chi phí trả trước		152.113.413.355	145.513.984.315
14	Tiền lãi vay đã trả		(382.916.474.728)	(542.665.294.643)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(412.793.567.661)	(183.690.068.376)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.356.178.608)	(13.168.182.308)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(1.388.658.285.399)**	**(849.982.391.643)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")		(70.352.919.094)	(129.280.999.485)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		7.999.178.644	19.794.296.983
23	Tiền chi cho vay, gửi tiết kiệm		(176.732.024.947)	(1.274.629.317.857)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		703.929.542.096	860.882.641.306
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(732.120.863.682)	(17.406.708.490)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		68.272.500.000	780.284.844.838
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi		84.926.211.213	28.784.984.716
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(114.078.375.770)**	**268.429.742.011**

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 và nhận vốn góp từ cổ đông không kiểm soát		1.225.924.088.000	28.990.500.001
33	Tiền thu từ đi vay	26	4.051.764.956.240	3.299.733.557.392
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(2.791.589.645.284)	(3.314.068.301.762)
36	Tiền chi trả cổ tức	27.2	(10.352.029.493)	(76.013.361.343)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**2.475.747.369.463**	**(61.357.605.712)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**973.010.708.294**	**(642.910.255.344)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**276.068.570.931**	**918.978.826.275**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**1.249.079.279.225**	**276.068.570.931**

(Đã ký)	(Đã ký)	(Đã ký)
Nguyễn Nhật Thiên Người lập	Bùi Thanh Thảo Kế toán trưởng	Bùi Ngọc Đức Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM ngày 14 tháng 12 năm 2009.

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

Tập đoàn có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W, Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.516 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.468).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 8 công ty con trực tiếp và 74 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 Tập đoàn 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 lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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 Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Báo cáo tài chính của Công ty 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 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.

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 Tập đoàn, 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 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.

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.

Tập đoàn 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 thực tế đích danh
Công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng	- 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 cấn 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 Tập đoàn 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 khấu hao 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, trang web	3 - 6 năm

Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 30 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.

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 xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.9 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 Tập đoàn.

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.

3.10 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 từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu 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.

3.11 Hợp nhất kinh doanh, mua tài sản và lợi thế thương mại

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn 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 những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận 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 phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá 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 phải 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 số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.12 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 Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 cấn 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 Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. 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 Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

3.13 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 năm tài chính. 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.

3.14 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.16 Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

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.

Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi hay lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn.
- 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.

3.19 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế 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 hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức hoặc các khoản khác liên quan đến cổ phiếu phổ thông tiềm năng) 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.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 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.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm 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 năm tài chính.

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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 kỳ kế toán năm 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, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 kỳ kế toán năm 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 kỳ kế toán năm.

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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ 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.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.23 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và các lĩnh vực khác.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Phát hành 9.000.000 cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn người lao động ("ESOP") trong Công ty

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 10/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc phát hành 9.000.000 cổ phiếu ESOP cho người lao động từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.

Vào ngày 8 tháng 1 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 177/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 6.117.790.020.000 VND lên 6.207.790.020.000 VND, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 27 vào ngày 15 tháng 1 năm 2024.

Phát hành 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Theo Nghị quyết HĐQT số 10/2023/NQ-DXG/HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2023, HĐQT của Công ty đã thông qua việc chào bán 101.671.919 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 12.000 VND/cổ phiếu.

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 842/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 6.207.790.020.000 VND lên 7.224.509.210.000 VND, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKKD lần thứ 28 vào ngày 28 tháng 2 năm 2024.

Mua thêm phần vốn góp tại Saigon Riverside

Vào ngày 16 tháng 10 năm 2024, Hội An Invest, công ty con trong Tập đoàn đã mua thêm 25% vốn góp tại Saigon Riverside từ Công ty TNHH Đầu tư và Tư vấn Quản lý Biển Đông, với giá trị là 616.532.125.712 VND theo hợp đồng 01/2024/HĐCNPVG/BĐ-HAI ngày 9 tháng 10 năm 2024 và theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0910/2024/NQ-HAI/ĐHĐCĐ ngày 9 tháng 10 năm 2024. Theo đó, Tập đoàn đã tăng tỷ lệ sở hữu trong Saigon Riverside từ 75% lên 100% tại ngày này.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ, tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Saigon Riverside mua thêm vào ngày giao dịch là 379.083.828.639 VND đã được ghi nhận lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh số 27.1).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.763.644.509	4.115.000.344
Tiền gửi ngân hàng	356.878.555.311	169.524.210.591
Các khoản tương đương tiền	887.437.079.405	102.429.359.996
TỔNG CỘNG	**1.249.079.279.225**	**276.068.570.931**

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 2 đến 6%/ năm.

Một phần số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1). Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư tiền gửi ngân hàng và tương đương tiền trị giá 5.270.595.429 VND được tạm khóa bởi ngân hàng theo mục đích sử dụng của dự án bất động sản.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	77.870.684.561	97.174.701.710

Các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc từ ba (3) đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,3 đến 7,3%/ năm. Các khoản tiền gửi ngân hàng này được dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	1.597.448.744.833	1.372.965.060.329
- Các khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố và đất nền	1.220.338.187.813	1.035.521.356.098
- Các khách hàng khác	377.110.557.020	337.443.704.231
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	3.816.945.611	1.644.507.559
TỔNG CỘNG	**1.601.265.690.444**	**1.374.609.567.888**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 11)	(103.059.438.831)	(107.045.563.536)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.498.206.251.613**	**1.267.564.004.352**

Các khoản phải thu trị giá 585.000.000.000 VND được dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 26.1).

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	3.150.000.614.230	2.873.169.009.669
- Các đối tác cá nhân	1.358.622.426.725	1.344.285.303.925
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	319.586.662.384	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	274.017.150.000	182.231.750.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	205.514.610.011	205.514.610.011
- Các nhà cung cấp khác	992.259.765.110	1.141.137.345.733
Trả trước cho liên quan (Thuyết minh số 34)	129.350.332.828	18.823.562.352
TỔNG CỘNG	**3.279.350.947.058**	**2.891.992.572.021**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)	(120.299.214.209)	(119.713.224.326)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.159.051.732.849**	**2.772.279.347.695**

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay bên khác	190.702.160.005	733.139.484.783
- Nguyễn Khắc Vinh	78.200.000.000	78.200.000.000
- Công ty Cổ phần In Nông nghiệp	33.000.000.000	29.890.000.000
- Khác	79.502.160.005	625.049.484.783
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34)	45.931.175.222	14.081.175.222
TỔNG CỘNG	**236.633.335.227**	**747.220.660.005**

Đây là các khoản cho vay tín chấp, kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất theo mức thị trường từ 5% đến 10,8%/năm.

10. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**6.402.292.299.331**	**6.773.205.051.353**
Ký quỹ, ký cược và thanh toán hộ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	3.362.619.087.883	3.134.691.421.685
Đặt cọc đầu tư và nhận chuyển nhượng dự án	2.412.489.181.848	2.335.596.112.213
Góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	276.034.542.883	606.694.375.667
Tạm ứng nhân viên	116.889.379.937	432.003.768.864
Phải thu lãi từ cho vay	38.947.529.873	76.543.690.972
Khác	195.312.576.907	187.675.681.952
Dài hạn	**787.649.332.651**	**135.167.963.392**
Góp vốn theo các HĐHTKD	764.000.000.000	59.914.967.035
- Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp	764.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	-	59.914.967.035
Ký quỹ, ký cược	16.566.398.900	26.576.669.218
Khác	7.082.933.751	48.676.327.139
TỔNG CỘNG	**7.189.941.631.982**	**6.908.373.014.745**
Dự phòng phải thu khác (Thuyết minh số 11)	(206.628.473.847)	(137.656.010.483)
GIÁ TRỊ THUẦN	**6.983.313.158.135**	**6.770.717.004.262**
Trong đó:		
Phải thu bên khác		3.393.323.439.716
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)		3.377.393.564.546

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng các khoản phải thu khác	206.628.473.847	137.656.010.483
Dự phòng trả trước cho người bán	120.299.214.209	119.713.224.326
Dự phòng các khoản phải thu của khách hàng	103.059.438.831	107.045.563.536
TỔNG CỘNG	**429.987.126.887**	**364.414.798.345**

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	364.414.798.345	353.062.028.359
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	115.461.890.613	55.729.870.079
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	-	(8.377.194.848)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(49.889.562.071)	(35.999.905.245)
Số cuối năm	**429.987.126.887**	**364.414.798.345**

12. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	9.095.651.944.381	10.768.639.605.019
Bất động sản thành phẩm (ii)	3.912.280.348.092	2.656.933.298.212
Bất động sản hàng hóa (iii)	385.039.937.186	698.955.365.447
Hàng hóa	9.623.434.449	11.959.272.608
Công cụ, dụng cụ	3.618.928.712	843.788.588
Nguyên vật liệu xây dựng	-	1.727.194.407
TỔNG CỘNG	**13.406.214.592.820**	**14.139.058.524.281**

(i) Bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển Dự án Gem Sky World, Gem Riverside, Home Park City, Bảo Ninh 1, Tầm Nhìn Xanh 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 và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.2 và 26.3).

(ii) Bao gồm bất động sản để bán đã được xây dựng hoàn thành thuộc dự án Gem Sky World, Opal Skyline và các dự án khác.

(iii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất mà Tập đoàn đã mua nhằm mục đích bán lại trong tương lai.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 128.911.113.500 VND (năm trước: 115.582.994.914 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 Tập đoàn.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**125.529.531.185**	**130.026.838.018**
Chi phí hoa hồng môi giới	114.685.095.357	111.434.415.370
Công cụ, dụng cụ	1.985.269.151	1.143.487.339
Chi phí thuê văn phòng	539.658.816	1.005.946.989
Khác	8.319.507.861	16.442.988.320
Dài hạn	**323.855.292.892**	**483.852.883.858**
Chi phí hoa hồng môi giới và nhà mẫu	269.500.451.424	408.882.334.435
Chi phí sửa chữa văn phòng	5.033.219.520	6.339.583.698
Công cụ, dụng cụ	2.514.279.354	6.027.692.662
Khác	46.807.342.594	62.603.273.063
TỔNG CỘNG	**449.384.824.077**	**613.879.721.876**

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	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	290.654.061.664	13.906.550.663	119.471.139.378	26.704.504.527	23.848.528.249	474.584.784.481
Mua trong năm	6.003.011.467	223.761.636	650.823.900	180.800.000	106.746.482	7.165.143.485
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(5.765.287.119)	-	-	-	-	(5.765.287.119)
Thanh lý	(1.321.366.266)	-	(1.191.654.546)	-	-	(2.513.020.812)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(443.082.091)	-	-	-	(443.082.091)
Số cuối năm	289.570.419.746	13.687.230.208	118.930.308.732	26.885.304.527	23.955.274.731	473.028.537.944
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	360.363.636	527.211.952	16.963.346.050	6.589.174.486	1.018.181.818	25.458.277.942
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(42.260.801.565)	(10.707.109.412)	(86.038.179.966)	(22.313.884.088)	(2.965.027.567)	(164.285.002.598)
Khấu hao trong năm	2.975.558.659	(2.218.131.483)	(9.934.063.686)	(2.043.780.688)	(1.158.468.887)	(12.378.886.085)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	1.402.882.499	-	-	-	-	1.402.882.499
Thanh lý	165.170.787	-	645.479.549	-	-	810.650.336
Giảm do thanh lý công ty con	-	152.286.343	-	-	-	152.286.343
Số cuối năm	(37.717.189.620)	(12.772.954.552)	(95.326.764.103)	(24.357.664.776)	(4.123.496.454)	(174.298.069.505)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	248.393.260.099	3.199.441.251	33.432.959.412	4.390.620.439	20.883.500.682	310.299.781.883
Số cuối năm	251.853.230.126	914.275.656	23.603.544.629	2.527.639.751	19.831.778.277	298.730.468.439
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay (Thuyết minh số 26.1 và 26.2)	-	-	23.603.544.629	-	-	23.603.544.629

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	35.386.299.368	65.399.187.373	1.510.324.605	102.295.811.346
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	20.210.808.523	-	20.210.808.523
Mua trong năm	-	290.955.000	-	290.955.000
Giảm do thanh lý công ty con	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Số cuối năm	35.386.299.368	85.850.950.896	1.510.324.605	122.747.574.869
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	600.743.969	-	1.510.324.605	2.111.068.574
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(600.743.969)	(38.307.535.336)	(1.478.799.045)	(40.387.078.350)
Hao mòn trong năm	-	(11.336.147.866)	(31.525.560)	(11.367.673.426)
Giảm do thanh lý công ty con	-	20.833.328	-	20.833.328
Số cuối năm	(600.743.969)	(49.622.849.874)	(1.510.324.605)	(51.733.918.448)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	34.785.555.399	27.091.652.037	31.525.560	61.908.732.996
Số cuối năm	34.785.555.399	36.228.101.022	-	71.013.656.421

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	249.970.598.250
Mua trong năm	52.476.230.636
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	5.765.287.119
Thanh lý	(6.296.808.168)
Số cuối năm	301.915.307.837
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(139.655.668.633)
Khấu hao trong năm	(8.224.035.592)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	(1.402.882.499)
Số cuối năm	(149.282.586.724)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	110.314.929.617
Số cuối năm	152.632.721.113

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	27.131.208.962	26.034.201.566
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	9.575.189.861	11.820.610.326

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 35.

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 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Sân Golf và Khu Biệt thự sinh thái tại Nha Trang	566.597.723.717	565.870.530.456
Chi phí phần mềm	122.800.873.434	98.163.463.601
Chi phí dự án khác	45.869.570.576	58.480.786.942
TỔNG CỘNG	**735.268.167.727**	**722.514.780.999**

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	417.041.140.128	368.847.348.190
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18.2)	25.000.000.000	25.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	861.217.442	379.012.012
TỔNG CỘNG	**442.902.357.570**	**394.226.360.202**

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

VND

		Số cuối năm		Số đầu năm	
Tên công ty liên kết	**Lĩnh vực kinh doanh**	**Tỷ lệ biểu quyết %**	**Giá trị ghi sổ VND**	**Tỷ lệ biểu quyết %**	**Giá trị ghi sổ VND**
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital (i)	Kinh doanh BĐS	49	299.693.461.236	49	299.865.594.090
Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh (ii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	30	49.392.989.526	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland (iii)	Kinh doanh và môi giới BĐS	50	39.255.468.825	40	31.589.491.209
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo (iv)	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	25.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Indochine	Kinh doanh và môi giới BĐS	27.77	2.396.895.164	-	-
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Kinh doanh và môi giới BĐS	25	1.188.615.732	-	-
Công ty Cổ phần Sight Realty	Kinh doanh và môi giới BĐS	45	83.159.021	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	49	-	49	37.392.262.891
Khác	Kinh doanh và môi giới BĐS	36	30.550.624	-	-
TỔNG CỘNG			**417.041.140.128**		**368.847.348.190**

(i) Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0316541090 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 10 năm 2020, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.
(ii) Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3702805498 do SKHĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 30 tháng 8 năm 2019, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.
(iii) Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101464774 do SKHĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 13 tháng 5 năm 2016, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản, kinh doanh và khai thác khoáng sản, xây dựng công trình.
(iv) Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0202203309 do SKHĐT Thành phố Hải Phòng cấp ngày 7 tháng 6 năm 2023, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty này là kinh doanh bất động sản.

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	479.253.476.732
Mua mới	86.614.895.164
Số cuối năm	565.868.371.896
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	(110.406.128.542)
Phần lỗ từ công ty liên kết trong năm	(38.421.103.226)
Số cuối năm	(148.827.231.768)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	368.847.348.190
Số cuối năm	417.041.140.128

18.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Các trái phiếu này có thời hạn từ bảy (7) năm đến mười (10) năm và hưởng lãi suất tham chiếu +1%/năm. Khoản trái phiếu trị giá 25.000.000.000 VND được dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay dài hạn (Thuyết minh số 26.1).

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	263.273.259.776
Phân bổ lũy kế	
Số đầu năm	(118.729.822.695)
Phân bổ trong năm	(26.327.325.960)
Số cuối năm	(145.057.148.655)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	144.543.437.081
Số cuối năm	118.216.111.121

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho bên khác	728.557.174.842	728.557.174.842	767.204.833.546	767.204.833.546
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Phước Thành	113.268.990.928	113.268.990.928	133.998.273.356	133.998.273.356
- Đối tượng khác	615.288.183.914	615.288.183.914	633.206.560.190	633.206.560.190
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	134.140.190	134.140.190	-	-
TỔNG CỘNG	**728.691.315.032**	**728.691.315.032**	**767.204.833.546**	**767.204.833.546**

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cá nhân mua căn hộ và đất nền trả tiền trước	1.022.572.522.260	1.736.802.463.834
Khách hàng khác trả tiền trước	49.613.293.686	12.741.954.073
Trả tiền trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.937.744.594	1.888.191.712
TỔNG CỘNG	**1.074.123.560.540**	**1.751.432.609.619**

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
Phải thu	**164.815.448.642**	**50.402.643.562**	**(30.123.727.222)**	**-**	**185.094.364.982**
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	159.353.377.307	15.155.344.976	(30.123.727.222)	-	144.384.995.061
Khác	5.462.071.335	35.247.298.586	-	-	40.709.369.921
Phải trả	**840.687.200.623**	**509.731.370.026**	**(768.377.807.694)**	**(6.673.128.370)**	**575.367.634.585**
Thuế giá trị gia tăng	157.994.045.066	243.524.025.911	(285.924.200.311)	(4.547.677.363)	111.046.193.303
Thuế TNDN	572.255.123.163	169.251.445.590	(412.793.567.661)	-	328.713.001.092
Thuế thu nhập cá nhân	12.840.141.855	65.896.070.531	(66.660.740.415)	(2.124.981.327)	9.950.490.644
Khác	97.597.890.539	31.059.827.994	(2.999.299.307)	(469.680)	125.657.949.546
TỔNG CỘNG	**675.871.751.981**	**459.328.726.464**	**(738.254.080.472)**	**(6.673.128.370)**	**390.273.269.603**

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng dự án	299.519.800.050	417.660.448.004
Chi phí lãi vay	151.414.328.512	114.030.731.074
Phí môi giới	46.737.521.531	36.199.778.997
Chi phí tư vấn	3.963.928.515	10.260.088.199
Khác	55.277.449.933	58.726.996.789
TỔNG CỘNG	**556.913.028.541**	**636.878.043.063**

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	66.564.152.528	97.619.605.835
Doanh thu về phí quản lý	8.960.803.478	17.101.940.929
TỔNG CỘNG	**75.524.956.006**	**114.721.546.764**

25. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**3.922.979.589.809**	**4.608.603.836.210**
Nhận đặt cọc của khách hàng cá nhân mua căn hộ, nhà phố	1.900.038.933.301	2.285.599.642.953
Nhận vốn góp theo các HĐHTKD	1.196.689.564.412	1.395.801.523.942
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hà An SG ("Hà An SG") (*)	1.080.000.000.000	1.080.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tổng hợp Đức Mai	-	151.050.194.678
- Khác	116.689.564.412	164.751.329.264
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	438.912.853.897	415.110.252.311
Phí bảo trì	134.393.243.435	128.018.324.373
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	90.281.229.404	130.369.963.540
Khác	162.663.765.360	253.704.129.091
Dài hạn	**2.832.389.000**	**128.204.035.990**
Nhận vốn góp theo các HĐHTKD	-	126.566.646.990
Khác	2.832.389.000	1.637.389.000
TỔNG CỘNG	**3.925.811.978.809**	**4.736.807.872.200**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	3.816.983.337.268	4.552.694.838.893
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	108.828.641.541	184.113.033.307

(*) Số dư thể hiện giá trị của hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Phước Sơn, công ty con và Hà An SG. Theo đó, Hà An SG sẽ góp vốn đầu tư và nhận phân phối độc quyền các sản phẩm của dự án Đất Xanh Home Park City tọa lạc tại Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích phân phối tổng cộng là 45.000 m2.

26. VAY VÀ NỢ

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**3.230.367.385.594**	**2.590.756.019.445**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	805.341.545.964	855.230.182.819
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	1.472.022.997.023	1.192.087.480.318
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.3)	948.479.826.294	251.146.255.147
Vay bên khác	4.523.016.313	94.393.700.439
Trái phiếu	-	47.898.400.722
Vay bên liên quan	-	150.000.000.000
Dài hạn	**3.325.421.884.628**	**2.698.543.683.373**
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	2.869.171.236.115	1.531.954.848.160
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	441.250.648.513	1.150.868.835.213
Vay bên khác	15.000.000.000	15.720.000.000
TỔNG CỘNG	**6.555.789.270.222**	**5.289.299.702.818**

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.289.299.702.818	5.771.364.507.706
Vay trong năm	4.052.762.228.967	3.299.753.557.392
Trả nợ gốc vay	(2.791.589.645.284)	(3.699.068.301.762)
Chi phí phát hành trái phiếu	(997.272.727)	(20.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.314.256.448	12.206.813.956
Giảm do thanh lý công ty con	-	(94.936.874.474)
Số cuối năm	**6.555.789.270.222**	**5.289.299.702.818**

26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

VND

Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Công thương Việt Nam	335.613.403.524	416.960.643.483
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	166.178.379.813	143.174.626.967
Ngân hàng liên doanh Việt Nga	150.647.933.550	115.991.081.664
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	76.100.000.000	50.352.520.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	72.986.209.038	89.301.804.065
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.815.620.039	25.659.506.640
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	1.790.000.000
TỔNG CỘNG	**805.341.545.964**	**855.230.182.819**

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam			
Khoản vay 1	218.021.798.507	Từ ngày 6 tháng 2 năm 2025 đến ngày 26 tháng 9 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi trị giá 48.500.000.000 VND và trái phiếu trị giá 25.000.000.000 VND. Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiến Hải và các lô đất khác trị giá 208.437.639.263 VND
Khoản vay 2	40.000.000.000	Ngày 10 tháng 9 năm 2025	Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiến Hải
Khoản vay 3	39.959.914.701	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 16.393.500.000 VND
Khoản vay 4	30.673.302.520	Ngày 25 tháng 9 năm 2025	Quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 12.649.500.000 VND
Khoản vay 5	6.958.387.796	Từ ngày 17 tháng 6 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
	335.613.403.524		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng			
Khoản vay 1	119.309.839.478	Từ ngày 11 tháng 1 năm 2025 đến ngày 19 tháng 7 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trị giá 7.273.583.611 VND Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc dự án Tiến Hải, Long Châu, Lotus Bắc Giang trị giá 222.543.290.000 VND
Khoản vay 2	43.141.808.904	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2025 đến ngày 6 tháng 11 năm 2025	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	3.726.731.431	Ngày 4 tháng 6 năm 2025	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Cara River Park
	166.178.379.813		

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 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga			
Khoản vay 1	150.647.933.550	Ngày 30 tháng 11 năm 2025	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Phú Mỹ An, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam			
Khoản vay 1	72.986.209.038	Từ ngày 11 tháng 3 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	Hợp đồng tiền gửi trị giá 9.400.000.000 VND và quyền sử dụng đất thuộc dự án Long Châu trị giá 60.318.500.000 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam			
Khoản vay 1	28.300.000.000	Ngày 23 tháng 5 năm 2025	Hợp đồng mua bán sàn thương mại dự án Tecco Elite
Khoản vay 2	23.900.000.000	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	Hợp đồng mua bán sàn thương mại dự án Tecco Elite
Khoản vay 3	23.900.000.000	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	Hợp đồng mua bán sàn thương mại dự án Tecco Garden
	76.100.000.000		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam			
Khoản vay 1	3.815.620.039	Ngày 20 tháng 12 năm 2025	Phương tiện vận tải

26.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

VND

Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	2.271.305.090.088	1.679.079.060.590
Ngân hàng TMCP Quân đội	1.066.210.461.899	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	777.150.000.000	782.432.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	160.698.835.227	147.951.392.043
Ngân hàng TMCP Đệ Nhất - Chi nhánh Hồ Chí Minh	37.916.666.666	50.555.555.556
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	14.946.000.000	15.146.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	-	44.568.809.751
Ngân hàng khác	12.967.179.258	4.309.510.538
TỔNG CỘNG	**4.341.194.233.138**	**2.724.042.328.478**
Trong đó:		
Vay dài hạn	2.869.171.236.115	1.531.954.848.160
Vay dài hạn đến hạn trả	1.472.022.997.023	1.192.087.480.318

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường có thể áp dụng.

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Khoản vay 1	1.250.000.000.000	Từ ngày 3 tháng 4 năm 2025 và ngày 3 tháng 10 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của các lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc một phần dự án Gem Sky World ("GSW"); và quyền tài sản phát sinh từ dự án GSW
Khoản vay 2	800.000.000.000	Ngày 25 tháng 9 năm 2026	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất của 242 lô đất tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và các tài sản khác của Hội An Invest
Khoản vay 3	204.145.710.271	Ngày 28 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 4	17.100.000.000	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2025 và ngày 18 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Cara River Park
Khoản vay 5	59.379.817	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	2.271.305.090.088			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	577.159.379.817			
Ngân hàng TMCP Quân Đội				
Khoản vay 1	956.210.461.899	Từ ngày 10 tháng 4 năm 2026 đến ngày 10 tháng 1 năm 2030	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Gem Riverside
Khoản vay 2	110.000.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2028	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
	1.066.210.461.899			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	11.000.000.000			

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam				
Khoản vay 1	772.000.000.000	Ngày 21 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 tại Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình
Khoản vay 2	5.150.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	777.150.000.000			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	773.032.768.813			
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam				
Khoản vay 1	91.996.278.412	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 thuộc sở hữu của Đất Xanh Miền Tây
Khoản vay 2	68.702.556.815	Từ ngày 27 tháng 1 năm 2025 đến 26 tháng 12 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	
	160.698.835.227			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	68.702.556.815			

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đệ Nhất - Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	37.916.666.666	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 30 tháng 8 năm 2025	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	37.916.666.666			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam				
Khoản vay 1	14.450.000.000	Ngày 21 tháng 7 năm 2038	Mua tài sản	Quyền sử dụng đất của dự án Tiến Hải trị giá 14.335.420.000 VND
Khoản vay 2	496.000.000	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 27 tháng 3 năm 2026	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
	14.946.000.000			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.269.000.000			

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng khác				
Ngân hàng khác	12.967.179.258	Từ ngày 5 tháng 2 đến ngày 29 tháng 4 năm 2025	Mua tài sản	Phương tiện vận tải
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	2.942.624.912			

26.3 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau

VND

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	748.636.905.822	945.649.056.242
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Alpha	234.164.398.483	-
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam	207.086.250.030	205.143.750.018
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	199.842.920.472	199.684.784.100
Công ty Quản lý quỹ đầu tư MB	-	51.537.500.000
TỔNG CỘNG	**1.389.730.474.807**	**1.402.015.090.360**
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả	948.479.826.294	251.146.255.147
Nợ dài hạn	441.250.648.513	1.150.868.835.213

Khoản trái phiếu được tính theo lãi suất có thể áp dụng theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu.

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng				
Ngày phát hành 29 tháng 4 năm 2022	450.000.000.000	Ngày 29 tháng 4 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và công trình trên khu đất tại An Phú, Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương
Ngày phát hành 19 tháng 5 năm 2022	300.000.000.000	Ngày 19 tháng 11 năm 2025	Tài trợ các dự án đang triển khai	Cổ phần của Phước Sơn, Hội An tại Hà An và quyền tài sản từ hợp đồng phân phối giữa Hà An và Hội An.
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(1.363.094.178)			
	748.636.905.822			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha				
Ngày phát hành 22 tháng 7 năm 2024	235.000.000.000	Ngày 28 tháng 6 năm 2027	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 2W đường Ung Văn Khiêm, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(835.601.517)			
	234.164.398.483			

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành		Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Chứng khoán JB Việt Nam					
Ngày phát hành 20 tháng 7 năm 2022	210.000.000.000	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	22.000.000 cổ phần phổ thông của DXS thuộc sở hữu của DXG. Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phiếu DXS nêu trên kể từ ngày cầm cố (bao gồm và không giới hạn toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thường và quyền mua chứng khoán)	
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(2.913.749.970)				
	207.086.250.030				
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Công Thương Việt Nam					
Ngày phát hành 31 tháng 12 năm 2024	200.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	42.322.271 cổ phiếu DXS	
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(157.079.528)				
	199.842.920.472				

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước								
Số đầu năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	106.673.070.652	634.480.052.599	2.308.311.063.143	4.839.779.563.252	14.084.931.650.452
Thưởng bằng cổ phiếu của công ty con	-	-	-	-	725.776.189.532	(725.776.189.532)	-	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	28.990.500.001	28.990.500.001
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(80.339.052.386)	(80.339.052.386)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	171.983.289.231	(21.743.250.633)	150.240.038.598
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.297.383.804	-	(4.297.383.804)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(13.716.267.999)	(4.702.257.068)	(18.418.525.067)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	18.726.800	-	(279.148.049)	2.241.632.766	1.981.211.517
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	18.982.084.526	18.982.084.526
Số cuối năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	110.989.181.256	1.360.256.242.131	1.736.225.362.990	4.783.209.220.458	14.186.367.907.641

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm nay								
Số đầu năm	6.117.790.020.000	80.398.440.806	(2.500.560.000)	110.989.181.256	1.360.256.242.131	1.736.225.362.990	4.783.209.220.458	14.186.367.907.641
Phát hành cổ phiếu (Thuyết minh số 4)	1.016.719.190.000	202.754.898.000	-	-	-	-	-	1.219.474.088.000
Phát hành cổ phiếu ESOP (Thuyết minh số 4)	90.000.000.000	-	-	-	-	(90.000.000.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu ESOP ở công ty con (*)	-	-	-	-	-	(30.141.652.640)	30.141.652.640	-
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	6.450.000.000	6.450.000.000
Cổ tức trả cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(6.644.524.073)	(6.644.524.073)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	255.935.001.805	197.493.101.996	453.428.103.801
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.439.665.784	-	(3.439.665.784)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.439.453.616)	-	(5.439.453.616)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	(375.736.871.035)	(275.486.121.518)	(651.222.992.553)
Khác	-	-	-	-	-	(131.848.023)	-	(131.848.023)
Số cuối năm	7.224.509.210.000	283.153.338.806	(2.500.560.000)	114.428.847.040	1.360.256.242.131	1.487.270.873.697	4.735.163.329.503	15.202.281.281.177

(*) Trong năm, DXS, công ty con đã hoàn tất việc phát hành 5.000.000 cổ phiếu ESOP năm 2023 được trích từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tổng giá trị phát hành là 50.000.000.000 VND. Phần sở hữu tương ứng với phần lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng thêm là 30.141.652.640 VND được điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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	6.117.790.020.000	6.117.790.020.000
Phát hành cổ phiếu	1.016.719.190.000	-
Phát hành cổ phiếu ESOP	90.000.000.000	-
Số cuối năm	7.224.509.210.000	6.117.790.020.000
Cổ tức đã công bố trong năm tài chính		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng tiền đã trả cho cổ đông không kiểm soát	10.352.029.493	76.013.361.343

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	722.450.921	611.779.002
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	722.450.921	611.779.002
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	(1.747.486)	(1.747.486)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	720.703.435	610.031.516

27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	255.935.001.805	171.983.289.231
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (i)	(7.576.869.847)	(5.439.453.616)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	248.358.131.958	166.543.835.615
Ảnh hưởng suy giảm do chi phí lãi vay phát sinh từ trái phiếu chuyển đổi	-	2.688.000.002
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**248.358.131.958**	**169.231.835.617**
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	704.591.492	610.031.516
Ảnh hưởng suy giảm do		
Trái phiếu có thể chuyển đổi	-	2.402.042
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**704.591.492**	**612.433.558**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**352**	**276**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (ii)	**352**	**276**

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2024.
Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-DXG/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2024.
(ii) Số lượng cổ phiếu bình quân của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại để phản ánh việc phát hành 9.000.000 cổ phiếu ESOP cho người lao động từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty vào ngày 15 tháng 1 năm 2024 (Thuyết minh số 4).

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 thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	**4.795.471.317.826**	**3.724.825.944.342**
Trong đó:		
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	3.319.165.511.979	2.819.389.513.742
Doanh thu dịch vụ bất động sản	1.190.716.710.157	601.529.617.203
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	35.206.014.014	95.134.530.841
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	250.383.081.676	208.772.282.556
DOANH THU THUẦN	**4.795.471.317.826**	**3.724.825.944.342**

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	47.330.050.114	75.581.272.041
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	329.333.896.577
Khác	440.648.165	4.235.478.399
TỔNG CỘNG	**47.770.698.279**	**409.150.647.017**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.983.870.688.528	1.564.434.634.204
Giá vốn dịch vụ bất động sản	332.559.607.612	193.632.907.837
Giá vốn hợp đồng xây dựng	8.336.423.002	79.455.771.497
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ khác	165.056.178.363	176.920.777.994
TỔNG CỘNG	**2.489.822.897.505**	**2.014.444.091.532**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	413.985.815.718	536.714.234.843
Chi phí phát hành trái phiếu	6.314.256.448	12.206.813.956
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư tài chính	47.684.455	1.323.341.084
Khác	49.746.788.604	43.008.595.122
TỔNG CỘNG	**470.094.545.225**	**593.252.985.005**

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	**734.577.364.641**	**585.675.082.461**
Chi phí môi giới	293.693.396.716	194.422.513.918
Chi phí lương	155.953.517.809	114.609.958.320
Chi phí quảng cáo	79.206.308.462	65.649.837.216
Hỗ trợ lãi suất	42.816.354.628	32.701.799.079
Chi phí khấu hao và hao mòn	10.581.655.918	14.861.331.369
Chi phí khác	152.326.131.108	163.429.642.559
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**430.767.842.398**	**390.860.153.660**
Chi phí lương	203.863.313.208	202.168.352.334
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.803.545.879	38.364.028.219
Chi phí dự phòng	65.002.290.092	38.736.180.015
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	26.327.325.960	26.327.325.960
Chi phí khấu hao và hao mòn	22.267.451.152	28.279.170.124
Chi phí khác	50.503.916.107	56.985.097.008
TỔNG CỘNG	**1.165.345.207.039**	**976.535.236.121**

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	**140.092.198.937**	**108.335.337.626**
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	118.572.448.275	84.142.234.154
Khác	21.519.750.662	24.193.103.472
Chi phí khác	**89.404.813.087**	**92.544.416.700**
Chi phí phạt chậm nộp thuế trích trước	44.627.869.244	67.561.548.898
Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	32.757.050.433	6.726.040.409
Khác	12.019.893.410	18.256.827.393
LỢI NHUẬN KHÁC	**50.687.385.850**	**15.790.920.926**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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.

33.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	169.233.062.593	180.089.768.499
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	18.382.997	(8.174.886.115)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	107.566.099.569	130.998.156.825
TỔNG CỘNG	**276.817.545.159**	**302.913.039.209**

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	**730.245.648.960**	**453.153.077.808**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	146.049.129.792	90.630.615.562
Các khoản điều chỉnh:		
Lỗ từ công ty liên kết	7.684.220.645	22.476.424.364
Lỗ thuế trong năm chưa ghi nhận thuế hoãn lại	97.732.178.098	109.451.110.520
Chi phí không được trừ	33.856.888.086	74.077.042.683
Phân bổ lợi thế thương mại	5.265.465.192	5.265.465.192
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	18.382.997	(8.174.886.115)
Lỗ từ năm trước chuyển sang	(13.949.834.991)	(2.644.959.228)
Khác	161.115.340	11.832.226.231
Chi phí thuế TNDN	**276.817.545.159**	**302.913.039.209**

33.2 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 Tập đoàn 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 kỳ 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN 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	82.229.519.927	137.073.388.105	(54.843.868.178)	(41.377.136.960)
Chi phí phải trả	14.270.708.837	14.359.126.101	(88.417.264)	(42.396.450.553)
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	5.010.450.602	26.799.367.528	(21.788.916.926)	10.647.658.136
Khác	1.524.865.829	1.589.865.829	(65.000.000)	(355.482.899)
	103.035.545.195	**179.821.747.563**		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng các khoản đầu tư	(184.064.051.262)	(147.720.321.584)	(36.343.729.678)	(51.303.906.545)
Khác	(2.466.357.170)	(8.030.189.647)	5.563.832.477	(6.212.838.003)
	(186.530.408.432)	**(155.750.511.231)**		
Chi phí thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doan hợp nhất			**(107.566.099.569)**	**(130.998.156.825)**

(*) Đây là khoản tạm nộp thuế của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản theo quy định của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

33.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với khoản mục sau do tính không chắc chắn của thu nhập chịu thuế trong tương lai:

VND

Lỗ thuế chuyển sang các năm sau của các công ty con	488.660.890.489

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đất Xanh Capital	Công ty liên kết
Đất Xanh Miền Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH Bất động sản Lan Anh	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Lê Gia Newland	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tadugo	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine (“Indochine”)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nhà Ở Ngay Reco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sight Realty	Công ty liên kết
Ông Lương Ngọc Huy	Chủ tịch
Ông Lương Trí Thìn	Thành viên HĐQT
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Phạm Anh Tài	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Ngọc Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (“TGĐ”)
Bà Đỗ Thị Thái	Phó TGĐ
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó TGĐ
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Giám đốc tài chính
Bà Bùi Thanh Thảo	Kế toán Trưởng
Ông Trần Ngọc Thành	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Trần Ngọc Thái	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Phạm Văn Viên	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Ông Trần Xuân Thông	Thành viên Ban TGĐ của công ty con
Cá nhân 1	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân 2	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân 3	Nhân viên Tập đoàn
Cá nhân 4	Nhân viên Tập đoàn (không còn là nhân viên Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024)
Cá nhân 5	Nhân viên Tập đoàn

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Lương Trí Thìn	Thanh toán gốc vay	180.000.000.000	-
	Vay	30.000.000.000	150.000.000.000
	Thanh toán lãi vay	4.990.684.931	-
	Lãi đi vay	3.119.826.966	3.348.233.598
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	117.322.059.989	-
	Tạm ứng	52.160.385.764	4.000.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	90.440.887.879	-
	Tạm ứng	9.843.583.676	63.951.788.584
	Hoàn trả bất động sản đã mua	6.375.925.836	-
	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.425.500.000	-
	Doanh thu từ cho thuê	126.104.354	-
	Mua bất động sản thành phẩm	-	20.977.805.670
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	45.266.290.862	4.603.487.046
	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.947.714.875	-
Ông Trần Ngọc Thành	Ứng tiền mua đất	20.540.000.000	-
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.295.910.562	-
	Tạm ứng	4.139.434.000	1.400.000.000
	Mua bất động sản thành phẩm	-	8.681.600.000
Ông Phạm Văn Viên	Tạm ứng	11.545.000.000	3.188.000.000
Cá nhân 1	Thu hồi tiền ứng trước	97.731.067.500	-
	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	81.000.000.000	3.618.380.428
	Thu hồi tiền đặt cọc	11.117.300.000	-
Cá nhân 2	Hoàn trả khoản góp vốn HĐHT-KD	-	17.000.000.000
Cá nhân 3	Hoàn ký quỹ dự án	21.311.003.840	50.754.650.000
	Thanh toán khoản thu hộ	-	27.293.646.160
Cá nhân 4	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	28.583.944.000	121.454.256.000

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Đất Xanh Miền Nam	Doanh thu từ HĐHTKD	18.727.272.728	-
	Phí dịch vụ môi giới	2.888.465.731	2.132.662.021
	Lãi cho vay	1.151.898.268	406.103.300
	Doanh thu dịch vụ môi giới	115.778.204	4.375.541.355
	Ký quỹ môi giới	-	81.261.175.222
	Nhận ký quỹ môi giới	-	63.000.000.000
	Hoàn trả khoản đầu tư	-	44.364.000.000
	Thu hồi ký quỹ	-	18.811.175.222
	Cho vay	-	13.931.175.222
	Hoàn trả ký quỹ	-	4.880.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Indochine	Doanh thu dịch vụ môi giới	6.966.809.828	-
	Phí dịch vụ môi giới	2.860.172.544	-
	Tạm ứng phí dịch vụ	2.038.780.132	-

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			
Indochine	Doanh thu từ HĐHTKD	3.011.786.958	-
Đất Xanh Miền Nam	Cung cấp dịch vụ môi giới	588.189.809	711.787.433
Ông Trần Hoài Nam	Doanh thu từ cho thuê	135.000.000	-
Khác	Khác	81.968.844	932.720.126
TỔNG CỘNG		**3.816.945.611**	**1.644.507.559**
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Cá nhân 3	Cho vay	30.000.000.000	-
Đất Xanh Miền Nam	Cho vay	15.931.175.222	13.931.175.222
Lê Gia Newland	Cho vay	-	150.000.000
TỔNG CỘNG		**45.931.175.222**	**14.081.175.222**
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Ông Trần Hoài Nam	Trả trước tiền mua đất	90.440.887.879	-
Ông Trần Ngọc Thành	Trả trước tiền mua đất	20.540.000.000	-
Đất xanh Miền Nam	Phí dịch vụ	18.354.444.949	18.823.562.352
Ihouzz Agent	Phí dịch vụ	15.000.000	-
TỔNG CỘNG		**129.350.332.828**	**18.823.562.352**

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác			
Cá nhân 3	Ký quỹ thực hiện dự án	621.397.096.160	642.708.100.000
Cá nhân 5	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	227.679.768.658	227.679.768.658
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	202.368.530.652	157.102.239.790
Cá nhân 1	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	199.150.022.500	162.398.390.000
	Tạm ứng	-	1.793.413.900
Ông Trần Xuân Thông	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	192.372.991.981	75.050.931.992
Ông Trần Ngọc Thái	Ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	53.324.685.564	36.028.775.002
	Tạm ứng	-	59.941.053.193
Ông Nguyễn Trường Sơn	Tạm ứng	7.039.000.000	7.039.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Tạm ứng	6.375.925.836	143.917.060.611
Đất Xanh Miền Nam	Vốn góp theo HĐHTKD	1.015.472.100	1.015.472.100
	Đặt cọc	300.000.000	62.450.000.000
	Khác	1.559.097.458	406.103.300
Cá nhân 4	Ứng tiền nhận chuyển nhượng đất	-	1.799.863.256.000
TỔNG CỘNG		**1.512.582.590.909**	**3.377.393.564.546**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Indochine	Phí dịch vụ	124.200.947	-
Đất Xanh Miền Nam	Phí dịch vụ	9.939.243	-
TỔNG CỘNG		**134.140.190**	**-**
Khách hàng ứng trước ngắn hạn			
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	Trả trước tiền mua căn hộ	1.888.191.712	1.888.191.712
Đất Xanh Miền Nam	Tạm ứng	49.552.882	-
TỔNG CỘNG		**1.937.744.594**	**1.888.191.712**
Vay ngắn hạn			
Lương Trí Thìn	Vay	-	150.000.000.000

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác			
Ông Nguyễn Hiền Ninh	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	42.161.269.908	56.123.872.607
Ông Trần Xuân Thông	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	27.482.871.671	27.482.871.671
Ông Trần Ngọc Thái	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	17.813.874.652	20.043.874.652
Đất Xanh Miền Nam	Vốn góp theo HĐHTKD	7.366.596.913	7.366.596.913
	Ký quỹ	7.250.000.000	69.700.000.000
	Khác	417.147.545	417.147.545
Ông Trần Hoài Nam	Thu hộ theo Hợp đồng ký quỹ cung cấp dịch vụ môi giới dự án	2.425.500.000	-
Indochine	Vốn góp theo HĐHTKD	2.038.780.132	-
	Ký quỹ	1.470.000.000	-
Bên liên quan khác	Khác	402.600.720	2.978.669.919
TỔNG CÔNG		**108.828.641.541**	**184.113.033.307**

Các giao dịch khác với các bên liên quan

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Ông Bùi Ngọc Đức	4.125.957.500	2.775.746.516
Bà Đỗ Thị Thái	2.119.516.445	1.990.425.897
Ông Lương Trí Thìn	1.256.817.185	1.698.374.921
Ông Lê Đặng Quốc Hùng	1.140.561.313	919.365.360
Bà Bùi Thanh Thảo	831.676.191	818.646.400
Ông Hà Đức Hiếu	641.628.467	582.073.341
Ông Lương Ngọc Huy	98.666.915	-
Ông Lê Văn Hưng	18.630.000	1.628.291.666
Ông Nguyễn Trường Sơn	13.459.148	289.782.608
Ông Lương Trí Thảo	-	1.031.344.290
Ông Dương Văn Bắc	-	916.320.605
TỔNG CỘNG	**10.246.913.164**	**12.650.371.604**

35. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.157.906.657	7.912.450.573
Trên 1 đến 5 năm	19.285.730.210	23.031.821.913
Trên 5 năm	102.153.782.825	107.047.870.506
TỔNG CỘNG	**126.597.419.692**	**137.992.142.992**

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn 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 như sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	10.211.562.242	13.449.190.548
Trên 1 đến 5 năm	34.500.881.112	-
TỔNG CỘNG	**44.712.443.354**	**13.449.190.548**

Cam kết khác

Theo Thông báo số 755/TB-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 31 tháng 12 năm 2024, Hà An, công ty con, có trách nhiệm hoàn trả lại số vốn đã huy động đối với một số khách hàng đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng các sản phẩm liên quan dự án Gem Sky World trước đây, kể từ ngày khách hàng đồng ý ký văn bản chấm dứt các hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Ngày 12 tháng 2 năm 2025, Hà An đã gửi công văn số 14/2025/CV-HA/PKD đến Ủy ban Nhân dân, Sở Xây Dựng và Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đồng Nai, trong đó, tổng hợp danh sách gồm 73 khách hàng thuộc trường hợp phải hoàn trả tiền nói trên.

Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, các khách hàng nói trên chưa thực hiện việc ký kết văn bản chấm dứt các hợp đồng chuyển nhượng.

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn 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 Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một 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.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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 Tập đoàn như sau:

VND

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Doanh thu thuần	**1.861.580.748.559**	**3.169.369.149.081**	**44.563.400.736**	**(280.041.980.550)**	**4.795.471.317.826**
Doanh thu hoạt động kinh doanh	1.861.580.748.559	3.169.369.149.081	44.563.400.736	(280.041.980.550)	4.795.471.317.826
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	1.162.100.331.557	1.155.502.232.761	785.197.008	(12.739.341.005)	2.305.648.420.321
Chi phí không phân bổ					(1.165.345.207.039)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					1.140.303.213.282
Lỗ từ công ty liên kết					(38.421.103.226)
Doanh thu hoạt động tài chính					47.770.698.279
Chi phí tài chính					(470.094.545.225)
Lợi nhuận khác					50.687.385.850
Lợi nhuận trước thuế					730.245.648.960
Chi phí thuế TNDN					(169.251.445.590)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(107.566.099.569)
Lợi nhuận thuần sau thuế					453.428.103.801
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					197.493.101.996
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					**255.935.001.805**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	18.389.324.506.305	18.563.587.328.358	2.930.462.560	(10.346.792.376.047)	26.609.049.921.176
Tài sản không phân bổ					2.574.324.254.899
Tổng tài sản					**29.183.374.176.075**
Công nợ bộ phận	7.955.220.827.098	16.991.824.583.537	507.419.696	(11.977.081.765.867)	12.970.471.064.464
Công nợ không phân bổ					1.010.621.830.434
Tổng công nợ					**13.981.092.894.898**

VND

	Dịch vụ bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Doanh thu thuần					
Doanh thu hoạt động kinh doanh	2.150.473.506.915	2.042.878.470.904	186.904.452.168	(655.430.485.645)	3.724.825.944.342
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	687.622.457.325	897.662.480.747	23.542.408.473	101.554.506.265	1.710.381.852.810
Chi phí không phân bổ					(976.535.236.121)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					733.846.616.689
Lợi nhuận từ công ty liên kết					(112.382.121.820)
Doanh thu hoạt động tài chính					409.150.647.017
Chi phí tài chính					(593.252.985.005)
Lợi nhuận khác					15.790.920.926
Lợi nhuận trước thuế					453.153.077.807
Chi phí thuế TNDN					(171.914.882.384)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(130.998.156.825)
Lợi nhuận thuần sau thuế					150.240.038.598
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					(21.743.250.633)
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ					**171.983.289.231**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	18.840.081.483.492	22.082.553.193.052	276.302.233	(13.169.341.930.457)	27.753.569.048.320
Tài sản không phân bổ					1.032.871.805.997
Tổng tài sản					**28.786.440.854.317**
Công nợ bộ phận	7.756.143.580.657	20.744.089.140.594	194.411.795	(15.284.210.242.479)	13.216.216.890.567
Công nợ không phân bổ					1.383.856.056.109
Tổng công nợ					**14.600.072.946.676**

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

Phát hành 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Theo Nghị quyết HĐQT số 08/2024/NQ-DXG/HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2024, HĐQT của Công ty đã thông qua việc chào bán 150.146.548 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 12.000 VND/cổ phiếu. Vào ngày 20 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 235/GCN-UBCK ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam chấp thuận việc chào bán cổ phiếu nêu trên.

Vào ngày 3 tháng 3 năm 2025, tổng số cổ phiếu là 150.146.548 đã được phát hành cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 12.000 VND/cổ phiếu.

Vào ngày 7 tháng 3 năm 2025, Công ty đã nhận được Công văn số 98/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 7.224.509.210.000 VND lên 8.725.974.690.000 VND. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã đệ trình hồ sơ đăng ký thay đổi vốn cổ phần cho cơ quan chức năng có thẩm quyền để xin chấp thuận việc tăng vốn này.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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 Tập đoàn.

(Đã ký)	(Đã ký)	(Đã ký)
Nguyễn Nhật Thiên Người lập	Bùi Thanh Thảo Kế toán trưởng	Bùi Ngọc Đức Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

PHỤ LỤC I: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	Hà An	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
2	Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn	Vicco Saigon	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
3	Công ty Cổ phần Hội An Invest	Hội An Invest	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
4	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside	Saigon Riverside	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long	Thăng Long Petrol	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Sơn	Phước Sơn	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông	Vidoland	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
8	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hà An Land	Hà An Land	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tây Nam Bộ	BĐS Tây Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang	Dầu khí Nha Trang	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,87
11	Công ty TNHH Charm & CI Việt Nam	Charm & CI	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Đông Nam Bộ	BĐS Đông Nam Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Đông	BĐS Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
14	Công ty TNHH MTV Smart City	Smart City	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
15	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	BĐS Bắc Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
16	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	BĐS Bắc Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Miền Bắc	DXI	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
18	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Ngọc Lễ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	82,29
19	Công ty TNHH Patheon Holdings	Patheon	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
20	Công ty TNHH Đầu tư DHG	DHG	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Tower	Diamond	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Ruby Tower	Ruby	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
23	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay Việt Nam	Nhà Ở Ngay	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,95
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Phước	Bình Phước	Kinh doanh BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Thuận	Bình Thuận	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	100
26	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DMH Group	DMH Group	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	76,92
27	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	DXS	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
28	Công ty TNHH MTV Đất Xanh Tech	Đất Xanh Tech	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
29	Công ty TNHH Đất Xanh Finance	Đất Xanh Finance	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
30	Công ty TNHH Athena Invest	Athena	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
31	Công ty Cổ phần Regal Group	Đất Xanh Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
32	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
33	Công Ty Cổ Phần Cara Group	Đất Xanh Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
34	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Viethomes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55,79
35	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Đất Xanh Nam Trung Bộ	Đất Xanh Nam Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	71
36	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	BĐS Bắc Trung Bộ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
37	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Đất Xanh Miền Trung	Đất Xanh Đà Nẵng	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
38	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	Đất Xanh Nam Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56
39	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Đất Xanh Duyên Hải	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
40	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Đất Xanh Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
41	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quãng Ngãi	Đất Xanh Quảng Ngãi	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
42	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	Đất Xanh Miền Đông	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	61
43	Công ty Cổ phần Bất động sản Chín Rồng	BĐS Cần Thơ	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	78

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
44	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	BĐS Nam Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
45	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	Đất Xanh Quảng Bình	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
46	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Nai	Đầu tư Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
47	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Nai	BĐS Đồng Nai	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
48	Công ty Cổ phần Bất động sản GPT	Đất Xanh Premium	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	59
49	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkgroup	Linkgroup	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	80,47
50	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	Linkland Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
51	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Linkhouse	Linkhouse	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
52	Công ty Cổ phần Bất động sản Linkhouse Miền Trung	Linkhouse Miền Trung	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
53	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	Ecohome	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
54	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	54,26
55	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
56	Công ty Cổ phần Bất động sản S-Homes Group	S-Homes	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	87
57	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Duyên Hải Miền Tây	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
58	Công ty Cổ phần Tiptek	Tiptek	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	64,90
59	Công ty Cổ phần Propcom	Propcom	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99
60	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	DN Premium	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51
61	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	City Invest	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
62	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	Địa Ốc Tây Nguyên	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51

STT	Tên công ty con	Tên viết tắt	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
63	Công ty TNHH Đầu Tư Bất động sản Phúc Hưng Phát	Phúc Hưng Phát	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	100
64	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Tây Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	56,5
65	Công ty Cổ phần Đầu tư Sapphire Tower	Sapphire	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
66	Công ty Cổ phần đầu tư Emerald Tower	Emerald	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
67	Công ty Cổ phần DAMC	DAMC	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang làm thủ tục giải thể	100
68	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	Hà Thuận Hùng	Xây dựng	Đang hoạt động	100
69	Công ty Cổ phần Công Nghệ Bất động sản Việt Nam	Công Nghệ BĐS	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	50,99
70	Công ty Cổ phần Công nghệ Ihouzz	Công nghệ Thông tin BĐS	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	53,54
71	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Asahi	Quản lý tài sản và đầu tư BĐS	Đang hoạt động	51
72	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bất động sản Tulip	Tulip	Dịch vụ tài chính	Đang hoạt động	60
73	Công ty TNHH Nông nghiệp Lifarm	Lifarm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	100
74	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư S-Advices	S-Advices	Tư vấn quản lý	Đang hoạt động	98
75	Công ty TNHH Tư vấn S-Media	S-Media	Quảng cáo	Đang hoạt động	99
76	Công ty TNHH S-O Farm	S-O Farm	Nông nghiệp	Đang hoạt động	98,57
77	Công ty TNHH Regal Food	Regal Food	Thực phẩm	Đang hoạt động	100
78	Công ty TNHH Công nghệ S-Tech	S-Tech	Phát triển công nghệ	Đang hoạt động	100
79	Công ty Cổ phần dịch vụ Asahi Luxstay	Asahi Luxstay	Tư vấnquản lý	Đang hoạt động	51
80	Công ty TNHH MTV Regal Hotels&Resort	Regal Hotels	Cơ sở lưu trú du lịch	Đang hoạt động	100
81	Công Ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	Đất Xanh Commercial	Tư vấn, môi giới BĐS	Đang hoạt động	70
82	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	Việt Nhật Cares	Vệ sinh nhà cửa	Đang hoạt động	51
83	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đông Bắc Bộ Homes	Đông Bắc Bộ Homes	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51