DATXANH SERVICES

Số: 21 /2024/CV-DXS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness
------ ★ ------

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM**

To: - *State Securities Commission of Vietnam*
- *Hochiminh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh /*Dat Xanh Real Estate Services Joint Stock Company*
   - Mã chứng khoán/ *Stock code*: DXS
   - Địa chỉ/*Address*: Số 2W Ung văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh/*No. 2W Ung Van Khiem Street, Ward 25, Binh Thanh District, HCM City*
   - Điện thoại liên hệ/*Tel.*: (028) 6252 5252 Fax: (028) 6285 3896
   - E-mail: ir.dxs@datxanhservices.vn
2. Nội dung công bố thông tin/*Contents of disclosure:*
   - Báo cáo thường niên năm 2023.
     Annual Report 2023.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/04/2024 tại đường dẫn: https://ir.datxanhservices.vn/
   This information was published on the company's website on April 19th, 2024, as in the link: https://ir.datxanhservices.vn/

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

Nơi nhận/ Recipients:
- *SSC, HOSE;.*
- *Lưu/ Archived: VT, TC.*

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

DATXANH SERVICES
MSDN: 3602545493

HUỲNH LÊ ANH PHÚ

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận Bình Thạnh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3602545493
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2024-04-19 18:59:59
Foxit Reader Version: 9.3.0

DATXANH SERVICES

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2023

DATXANH SERVICES

MỤC LỤC

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ **04**

VỀ DAT XANH SERVICES

1. Tổng quan về DXS 07
2. Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi 08
3. Hệ sinh thái dịch vụ hệ thống DXS 09
4. Các dấu mốc phát triển 11
5. Quá trình tăng vốn điều lệ 12
6. Cơ cấu bộ máy quản lý và Ban lãnh đạo 13
7. Hệ thống mạng lưới công ty con 17
8. Chiến lược phát triển giai đoạn 2021 – 2030 21

DAT XANH SERVICES NĂM 2023

1. Duy trì hoạt động kinh doanh xuyên suốt toàn hệ thống 26
2. Danh hiệu, giải thưởng 31
3. Phát triển bền vững 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Tình hình kinh tế vĩ mô 2023 và triển vọng năm 2024 44
2. Tình hình ngành bất động sản năm 2023 và triển vọng 2024 48
3. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 55
4. Kế hoạch hoạt động năm 2024 59
5. Một số dự án phân phối năm 2023 61

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Mô hình quản trị doanh nghiệp tại DXS 71
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị 73
3. Báo cáo của Ủy ban kiểm toán 77
4. Lương thưởng, thù lao và các khoản lợi ích khác 80
5. Quản trị rủi ro 81
6. Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông 85

BÁO CÁO TÀI CHÍNH **88**

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Năm 2023, trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp đối mặt với các khó khăn chung của thị trường, hệ thống Dat Xanh Services đã nỗ lực không ngừng trong việc vận hành kinh doanh và có những kế hoạch linh động, chuyển đổi phù hợp với từng giai đoạn.

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường 2023, thông qua những chiến lược kinh doanh quan trọng trong năm.
- Dat Xanh Services tiếp tục hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản toàn diện, đẩy mạnh hoạt động kinh doanh các lĩnh vực môi giới thứ cấp và thu phí. Thông qua việc thành lập Dat Xanh Commercial. Đây là đơn vị chuyên trách khai thác bất động sản thương mại, triển khai các quỹ đất giáo dục của hệ thống Đất Xanh tại các khu đô thị cao cấp, các dự án căn hộ, nhà cao tầng hiện đại, văn phòng thông minh,… trên khắp 63 tỉnh thành.
- Thông qua hệ sinh thái iHouzz, ứng dụng công nghệ vào tất cả các lĩnh vực từ quản lý nhân sự, bán hàng và quản lý tòa nhà. Năm vừa qua, iHouzz là công ty công nghệ xuất sắc được vinh danh “Nhà phát triển công nghệ tiêu biểu” cho sự đổi mới tiên phong, và những cống hiến đóng góp nổi bật trong lĩnh vực phát triển công nghệ bất động sản; được đánh giá cao từ tìm kiếm thông tin đến triển khai kinh doanh tiếp thị, giao dịch trực tuyến, chăm sóc khách hàng, quản lý vận hành tòa nhà, quản lý thông tin, cơ sở dữ liệu bất động sản.

Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – Bất động sản Dat Xanh Services (DXS – FERI) nhận định thị trường bất động sản 2024 tồn tại nhiều biến số cả tích cực lẫn thách thức. Với các doanh nghiệp trong lĩnh vực dịch vụ, cơ hội sẽ đến với đơn vị có sự chuẩn bị tốt về nguồn nhân lực, nguồn vốn, sản phẩm, công nghệ và thương hiệu vững mạnh.

Chính vì vậy, bên cạnh việc xây dựng kế hoạch tài chính hiệu quả, Dat Xanh Services đã chuẩn bị sẵn sàng mọi nguồn lực trong năm 2024:

- Tiếp tục phát triển hệ sinh thái dịch vụ của Dat Xanh Services, đặt mục tiêu phát triển và ứng dụng công nghệ thông tin hướng tới cung cấp dịch vụ bất động sản toàn diện cho người mua, người bán. Đồng thời, tăng cường tính hợp tác giữa chủ đầu tư và cá nhân, công ty môi giới bất động sản nhằm mở ra những hình thức kinh doanh hiệu quả.
- Phát triển các giải pháp công nghệ hiện hữu cho kinh doanh và tài chính cá nhân như iHouzz và FINA, đem lại lợi ích cho cả khách hàng và doanh nghiệp.
- Đào tạo và tuyển dụng nhân sự, đặc biệt là lực lượng môi giới để chuẩn bị sẵn nguồn lực cho giai đoạn mới của thị trường bất động sản.
- Ưu tiên chiến lược phát triển bền vững, thông qua tập trung vào các sản phẩm và thị trường có nhu cầu ở thực, song song việc đẩy mạnh hợp tác với các chủ đầu tư lớn trên thị trường để độc quyền sản phẩm.
- Với hệ thống phân phối truyền thống lớn mạnh cùng những nguồn lực được đầu tư xây dựng toàn diện, đây sẽ là tiền đề quan trọng để Dat Xanh Services chinh phục những cơ hội lớn của thị trường trong năm 2024. Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin cảm ơn Quý cổ đông đã tín nhiệm và đồng hành cùng sự phát triển của công ty trong suốt thời gian vừa qua. Kính chúc quý vị một năm tràn đầy sức khỏe, thành công và thịnh vượng.

GIỚI THIỆU VỀ DAT XANH SERVICES

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023

TỔNG QUAN VỀ DAT XANH SERVICES

Tên giao dịch: Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh

Giấy CNĐKDN số: 3602545493

Vốn Điều Lệ: 5.791.031.240.000 đồng (tại ngày 22/02/2024)

Văn phòng chính: 2W Ung Văn Khiêm, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM

Website: www.datxanhservices.vn

Điện thoại: (+84) 28 6252 5252

Fax: 02518 826 152

Ngành nghề kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Chi tiết: - Dịch vụ quản lý bất động sản. Tư vấn bất động sản. Môi giới bất động sản.

- Công ty kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY Việt Nam)

Thông tin niêm yết	
Mã cổ phiếu	DXS
Năm thành lập	2011
Ngày kỷ niệm	20/04
Ngày niêm yết lần đầu	15/07/2021

TẦM NHÌN

Trở thành nhà cung cấp giải pháp dịch vụ bất động sản và tài chính toàn diện số 1 Việt Nam.

SỨ MỆNH

Cung cấp dịch vụ vượt mong đợi

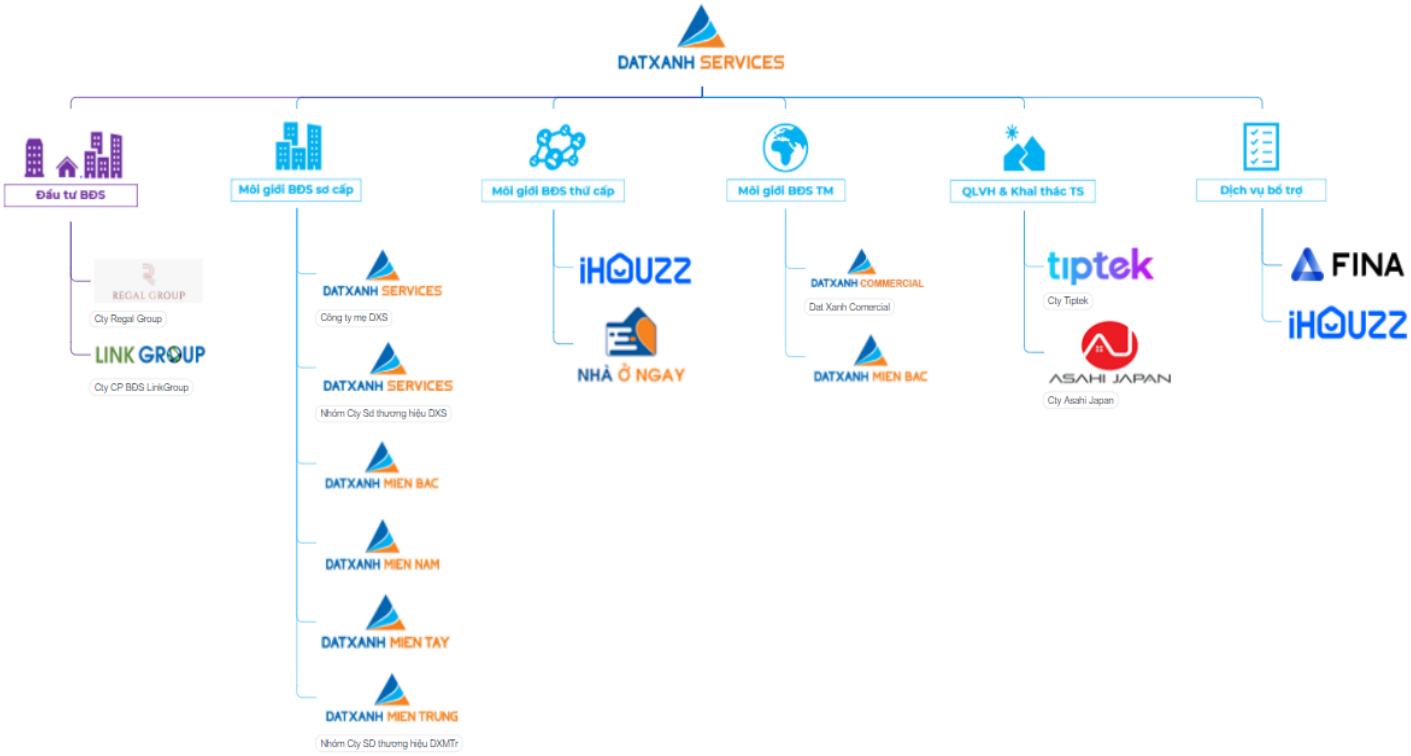
GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Khát Vọng
- Chính trực
- Chuyên nghiệp
- Nhân văn

Hệ sinh thái dịch vụ hệ thống DXS

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Dat Xanh Services, DXS) – thành viên Dat Xanh Group – là đơn vị nắm giữ mảng dịch vụ bất động sản của Tập đoàn Đất Xanh, quản trị xuyên suốt hoạt động kinh doanh bất động sản của hệ thống các công ty thành viên trên toàn quốc. DXS đang sở hữu Hệ sinh thái dịch vụ bất động sản toàn diện và đa dạng bao gồm:

- Môi giới bất động sản bán mới (sơ cấp):
- Môi giới bất động sản bán lại (thứ cấp):
- Môi giới bất động sản thương mại;
- Dịch vụ quản lý tài sản và dịch vụ quản lý vận hành bất động sản;
- Dịch vụ tài chính bất động sản; …



Hệ sinh thái dịch vụ hệ thống DXS

Với kinh nghiệm phân phối các dự án khắp cả nước, Dat Xanh Services có cơ hội làm việc với các Chủ đầu tư hàng đầu trên thị trường với quy trình phát triển dự án toàn diện, hệ thống dữ liệu khách hàng lớn và đội ngũ bán hàng mạnh và rộng khắp đất nước, Công ty không ngừng củng cố vị trí số 1 tại Việt Nam thông qua việc đẩy mạnh môi giới sơ cấp và mở rộng phát triển môi giới thứ cấp.

Đối với mảng môi giới sơ cấp, Công ty có mục tiêu giữ vững vị trí dẫn đầu về thị phần môi giới sơ cấp thông qua nỗ lực cung cấp dịch vụ chất lượng cao đến các Chủ đầu tư lớn mà Công ty đã thiết lập mối quan hệ, đồng thời hợp tác với các Chủ đầu tư và khách hàng mới để mở rộng dự án và nắm bắt cơ hội, đặc biệt tại các thành phố trọng điểm và mở rộng sang các thành phố mới nổi có tốc độ phát triển nhanh. Ngoài ra, Dat Xanh Services còn là nhà cung cấp dịch vụ môi giới sơ cấp trọn gói hàng đầu cho các Chủ đầu tư, bao gồm tư vấn pháp lý, tư vấn thiết kế, tư vấn chiến lược marketing, chiến lược giá và chiến lược bán hàng.

Bên cạnh đó, Dat Xanh Services cũng phát triển mảng môi giới thứ cấp, dịch vụ tài chính, dịch vụ thu phí như quản lý vận hành và cho thuê, quản lý tài sản, đăng tin quảng cáo, đào tạo môi giới bất động sản,… nhằm cung cấp cho khách hàng cũng như Chủ đầu tư dịch vụ toàn diện, và là động lực thúc đẩy công ty có sự phát triển đột phá trong những năm tiếp theo.

Dat Xanh Services cũng tham gia vào thị trường dịch vụ môi giới bất động sản thương mại để tối ưu các lợi thế và các mối quan hệ đang có sẵn của các công ty thành viên trong hệ thống, đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng và các nhà đầu tư.

Song song với các hoạt động dịch vụ bất động sản, Công ty cũng không ngừng thúc đẩy, tối ưu hệ thống phần mềm, phát triển công nghệ, xây dựng hệ sinh thái công nghệ bất động sản lớn mạnh dành cho môi giới bất động sản sơ cấp, môi giới bất động sản thứ cấp và các dịch vụ phái sinh (như dịch vụ tài chính, quản lý tài sản, định giá tài sản trực tuyến, kiểm tra quy hoạch trực tuyến, quảng cáo tin đăng,…)

Quy trình kinh doanh, phân phối bất động sản sơ cấp được công nghệ hóa để tối ưu hoạt động tư vấn, quy trình tổ chức bán hàng và sau bán hàng, tăng hiệu suất và kết quả kinh doanh. Nền tảng công nghệ mạnh mẽ kết nối tất cả các mảng kinh doanh dịch vụ nhằm hoàn thiện trải nghiệm khách hàng khi thực hiện các giao dịch từ mua bán, cho thuê, vay vốn….Công nghệ được áp dụng sâu rộng để tăng hiệu quả kinh doanh của đội ngũ bán hàng từ công cụ trao đổi thông tin, tới các kiến thức bất động sản được số hóa để nhân viên có thể truy cập, học tập tại bất kỳ đâu.

Với các thế mạnh và nền tảng công nghệ, Dat Xanh Services tiếp tục đặt mục tiêu giữ vững vị thế số 1 thị phần môi giới sơ cấp, và ngày càng gia tăng thị phần trong tương lai.

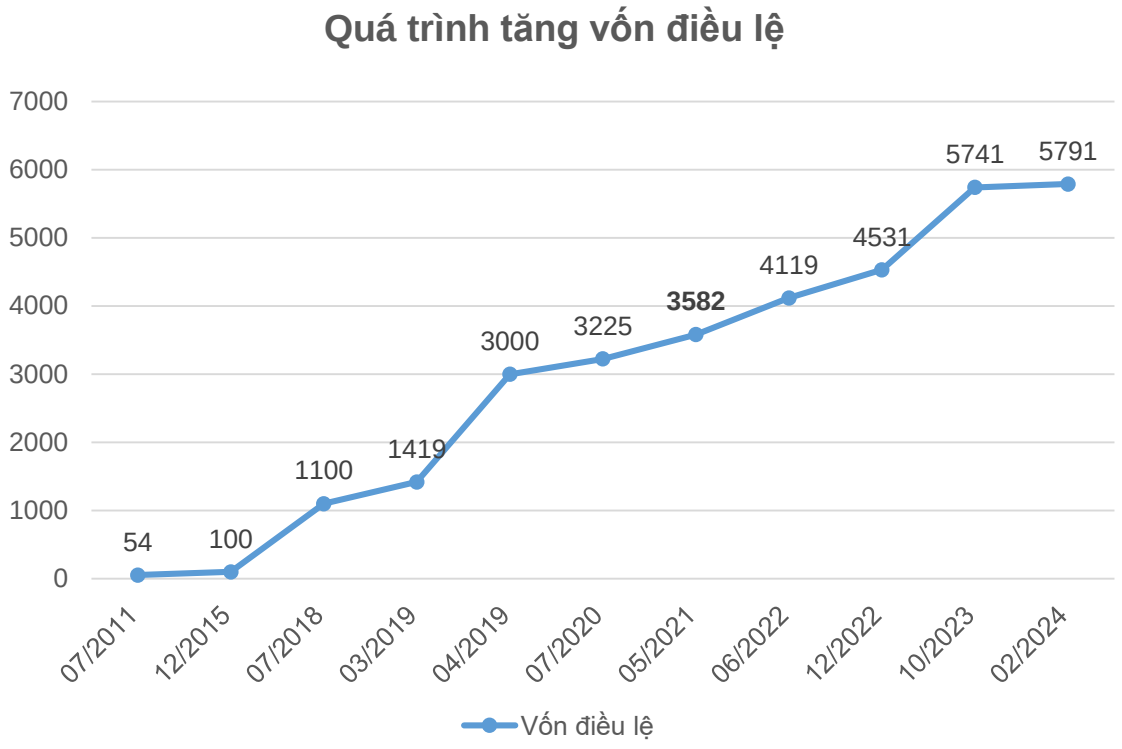
Các dấu mốc phát triển

Năm 2010	Thành lập Công ty Dịch vụ Bất động sản tại thị trường Miền Bắc, Miền Nam.
Năm 2011	Dat Xanh Services được thành lập với vốn điều lệ ban đầu 54 tỷ đồng. Thành lập Đất Xanh Miền Trung (Regal Group)
Năm 2016	Thành lập Địa ốc Nam Trung Bộ. Tổng sản phẩm phân phối đã đạt mốc 50.000 sản phẩm.
Năm 2018	Thành lập Đất Xanh Miền Tây.
Năm 2019	Tái cấu trúc các lĩnh vực kinh doanh chiến lược của Tập đoàn Đất Xanh và Dat Xanh Services trở thành Công ty mẹ sở hữu tất cả các công ty dịch vụ Bất động sản. Thành lập DXMD Việt Nam
Năm 2020	Thành lập Công ty Dịch vụ Tài chính Bất động sản. Ra mắt nền tảng Công nghệ Môi giới Bất động sản Real Agent. Tổng sản phẩm phân phối đạt mốc 130.000 sản phẩm.
Năm 2021	Ngày 15/07, Dat Xanh Services niêm yết trên sàn chứng khoán HNX (Mã: DXS). Ngày 06/09, IPO và niêm yết cổ phiếu trên HOSE với vốn điều lệ tăng lên 3.582 tỷ đồng. Tổng sản phẩm phân phối đạt mốc 150.000 sản phẩm. Số lượng nhân viên kinh doanh toàn Hệ thống hơn 10.000 nhân viên, gần 100.000 cộng tác viên.
Năm 2022	Tăng vốn điều lệ lên 4.531 tỷ đồng Tái cấu trúc hệ thống quản trị Công ty, quy hoạch lại phòng ban chức năng, đảm bảo hệ thống hoạt động linh hoạt.
Năm 2023	Tiếp tục tái cấu trúc hệ thống quản trị, ứng dụng công nghệ vào việc quản trị và vận hành Công ty. Thành lập Dat Xanh Commercial – Công ty chuyên trách mảng dịch vụ môi giới bất động sản thương mại (môi giới mua bán, cho thuê, bao tiêu cho thuê và môi giới chuyển nhượng).

Quá trình tăng vốn điều lệ

Công ty được thành lập ngày 21/07/2011 với mức vốn điều lệ đăng ký là 54 tỷ đồng tương ứng với 5.400.000 cổ phần và có 04 cổ đông sáng lập.

Tính đến nay, Dat Xanh Services đã tăng vốn 10 lần với các hình thức khác nhau, nâng mức vốn hiện tại là 5.791 tỷ đồng, tương ứng 579.103.124 cổ phiếu sau khi hoàn thành việc phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn sở hữu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động đã được ĐHĐCĐ thường niên 2023 thông qua.

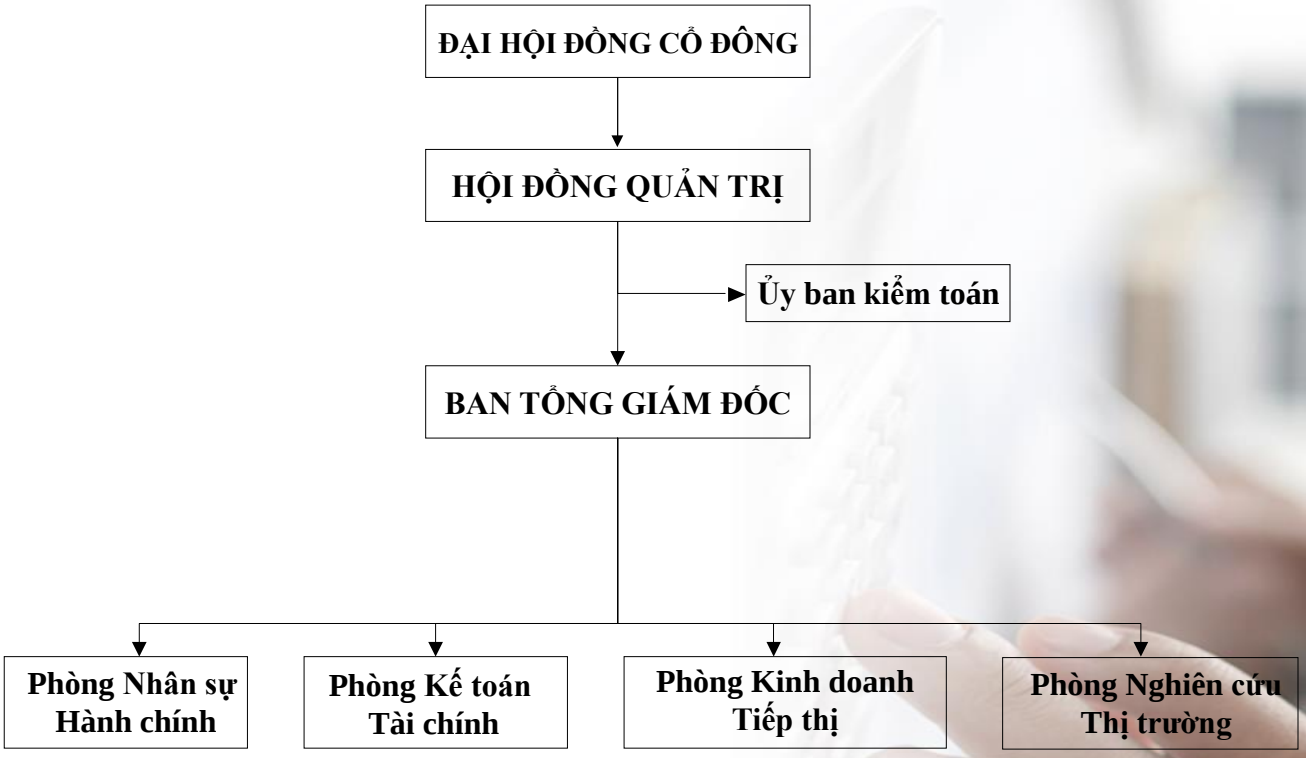


Đơn vị tính: tỷ đồng

- *Tháng 5/2021: Phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng (IPO);*
- *Tháng 7/2021: Chính thức niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán (Mã: DXS).*

Cơ cấu bộ máy quản lý và Ban lãnh đạo

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG NGUYỄN TRƯỜNG SƠN – CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tốt nghiệp MBA trường Maastricht University và giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị DXS kể từ ngày 28/10/2021.
Trước đó, Ông đã có 11 năm kinh nghiệm làm việc tại Tập đoàn Đất Xanh, hơn 16 năm kinh nghiệm thực tế về phân tích, thẩm định và đầu tư phát triển dự án bất động sản và từng đảm nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Đầu tư, Tổng Giám đốc DXS.
Với kinh nghiệm thực tế và tư duy nhạy bén, ông đã đóng góp quan trọng cho Dat Xanh Services trong chiến lược phát triển mảng dịch vụ bất động sản tại các thị trường Bắc, Trung, Nam và chiến lược phát triển mảng công nghệ bất động sản.

ÔNG TRẦN QUỐC THỊNH – PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tốt nghiệp MBA đại học Seatle (Mỹ), có hơn 20 năm kinh nghiệm phát triển nguồn nhân lực và vận hành hệ thống tại các tập đoàn đa quốc gia như Indo Trans Logistics, Thai Airways, Qatar Airways, Keppel Logistics, Khu công nghiệp Long Hậu.
Ông gia nhập Tập đoàn Đất Xanh từ 2014 và hiện đang phụ trách Khối Vận Hành và Phát Triển Hệ Thống của tập đoàn.
Ông là người có kinh nghiệm sâu trong lĩnh vực phát triển nguồn nhân lực, quản trị vận hành và phát triển hệ thống chuyên nghiệp.

ÔNG HÀ ĐỨC HIẾU – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Là Thạc sĩ ngành Tài chính ngân hàng, có gần 20 năm làm việc trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán, Ông gắn bó với Đất Xanh từ những ngày đầu, đã đảm nhận nhiều chức vụ quan trọng tại Tập đoàn Đất Xanh: Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính cấp cao, Trưởng Ban Đầu tư – Tài chính, Phó Tổng Giám đốc Tài chính.
Với tư duy nhạy bén và kinh nghiệm làm việc nhiều năm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, Ông đã góp phần giúp Đất Xanh nắm bắt được nhiều cơ hội đầu tư mới nhanh chóng và hiệu quả.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG TRẦN THÀNH TÂN – THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM CHỦ TỊCH UBKT

Ông có hơn 11 năm làm việc trong lĩnh vực Tài chính và Đầu tư tại các công ty Tài chính và Đầu tư đa quốc gia. Ông từng giữ chức vụ Giám đốc ngân hàng đầu tư của Công ty Chứng khoán Shinhan và Công ty Chứng khoán SSI.
Hiện tại ông cũng là Giám Đốc Tài chính và TV HĐQT của Công ty Cổ phần Yeah1 eDigital.
Ông Trần Thanh Tân giữ vai trò Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán DXS kể từ tháng 5/2021.

ÔNG PHẠM ANH KHÔI – THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM THÀNH VIÊN UBKT

Tốt nghiệp Tiến sĩ tại Đại học Western Sydney (Úc), Ông từng làm giảng viên tại Parramatta Campus.
Hiện Ông đang giữ chức vụ Kinh tế trưởng, Viện trưởng Viện Nghiên cứu Tài chính - Kinh tế - Bất Động sản Dat Xanh Services (DXS-FERI).
Ngoài ra, Ông cũng đang giữ chức vụ Tổng Giám Đốc Công ty Tài chính FINA - xây dựng một nền tảng công nghệ về giải pháp tài chính cho người dùng tại Việt Nam, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản của Dat Xanh Services.
Ông Phạm Anh Khôi giữ vai trò thành viên HĐQT DXS kể từ tháng 1/2020.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy Ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT, có nhiệm vụ giám sát hệ thống báo cáo tài chính, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ đảm bảo các thông tin công bố là thông tin tài chính đáng tin cậy, minh bạch.
Hiện tại Ủy Ban Kiểm toán DXS có 02 thành viên, trong đó Ông Trần Thanh Tân - Thành viên HĐQT độc lập giữ vị trí Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và Ông Phạm Anh Khôi - Thành viên HĐQT giữ chức vụ Thành viên Ủy ban kiểm toán.
Các thành viên Ủy ban kiểm toán đều có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính.

BAN ĐIỀU HÀNH

BÀ PHẠM THỊ NGUYÊN THANH – TỔNG GIÁM ĐỐC

Tốt nghiệp Đại học Ngoại thương và tốt nghiệp MBA từ CFVG, Bà giữ chức vụ Tổng giám đốc DXS kể từ ngày 28/10/2021. Bà có hơn 25 năm kinh nghiệm quản trị và điều hành trải rộng qua nhiều ngành nghề, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản.

Trước khi gia nhập Tập đoàn Đất Xanh vào năm 2013, Bà đã từng thành công với vai trò Giám Đốc Marketing, Giám Đốc Kinh doanh, Giám Đốc Dự án, PTGĐ Kinh doanh Tiếp thị, CEO ở các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Tại Tập đoàn Đất Xanh, Bà được quy hoạch luân chuyển qua nhiều vị trí chủ chốt như Trợ lý điều hành của Chủ tịch Tập đoàn, Giám đốc Đào tạo, Giám đốc Marketing, Giám đốc Kinh doanh cấp cao, PTGĐ Kinh doanh Tiếp thị, Giám đốc Điều hành, TGĐ DXS.

BÀ TRỊNH THỊ KIM LIÊN – GIÁM ĐỐC KINH DOANH

Tốt nghiệp kỹ sư chuyên ngành Quản lý thị trường Bất động sản - Đại học Nông Lâm TPHCM.

Bà có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, và có trên 9 năm làm việc tại Tập Đoàn Đất Xanh, đã luân chuyển qua các vị trí từ quản lý kinh doanh đến quản lý dịch vụ khách hàng, từng giữ vị trí Giám đốc Sàn, Giám đốc Kinh doanh, PTGĐ Kinh doanh Tiếp thị tại Đất Xanh và các Công ty BĐS khác.

Với năng lực, nhiệt huyết, sự gắn bó và kinh nghiệm dày dặn, Bà có nhiệm vụ quan trọng trong việc điều hành trực tiếp đội ngũ kinh doanh tại DXS.

ÔNG NGUYỄN HUỲNH QUANG TUÂN – KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tốt nghiệp cử nhân Đại học Kinh tế, chứng chỉ CPA Việt Nam.

Ông có hơn 18 năm làm việc trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán.

Với kinh nghiệm, năng lực chuyên môn của mình, ông có vai trò không nhỏ trong việc đảm bảo tính minh bạch của công ty, đảm bảo số liệu kế toán, kiểm toán của công ty luôn chính xác, tuân thủ đúng các quy định về thuế và quy định pháp luật.

HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI CÔNG TY CON

STT	*Công ty con*	*Địa chỉ*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ biểu quyết*
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	T18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	63,5
2	Công ty Cổ phần Regal Group (Trước đây là CTCP Đất Xanh Miền Trung)	Số 52-54 đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	55
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	139, Trần Hưng Đạo, Phường An Phú, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
4	Công ty Cổ phần Bất Động Sản GPT (Trước đây là CTCP Đất Xanh Premium)	152 Chu Văn An, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	59
5	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Linkgroup	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	80,47
6	Công ty Cổ phần DXMD Việt Nam	88/10, QL13, Khu Phố, Thuận An, Bình Dương, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	61
7	Công ty Cổ phần Phát Triển Địa Ốc Nam Trung Bộ	Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	71
8	Công ty Cổ phần Tiptek	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	64,9
9	Công ty Cổ phần Công nghệ Bất động sản Việt Nam	Lầu 6, toà nhà Lê Huỳnh, 23, Đ. số 3, P. Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Phát triển công nghệ	50,99
10	Công ty Cổ phần Công Nghệ Ihouzz	Tầng 6, Tòa nhà Cinotec, 282 Lê Quang Định, Phường 11, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Phát triển công nghệ	53
11	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài Chính Bất Động Sản Tulip	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Dịch vụ tài chính	60
12	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Bất động sản Tây Nam	Số 10A, Đường Ấp Bắc, Khu phố 1, Phường 10, Thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
13	Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes	Tầng 10, tòa CIC TOWER, ngõ 219 phố Trung Kính, Phường Yên Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
14	Công ty Cổ phần Bất Động Sản S-Homes Group	Số 27, Đường Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	87
15	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung Bộ	Tầng 18, tòa nhà Dầu Khí, số 07, đường Quang Trung, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51

HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI CÔNG TY CON (tt)

STT	*Công ty con*	*Địa chỉ*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ biểu quyết*
16	Công ty Cổ phần Bất động sản Duyên Hải	Tầng 4, tòa nhà Việt Á, số 158 Lê Thánh Tông, Phường Bạch Đằng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
17	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Bắc Bộ	Số 18 Nguyễn Duy Hiệu, Đông Hưng, Thành phố Thanh Hóa, Thanh Hoá, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
18	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư Asahi Japan	Tầng 18 Tòa nhà Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
19	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Hùng Vương	Lô 23S3, Khu đô thị Chùa Hà Tiên, Phường Liên Bảo, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
20	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất Động Sản Kinh Bắc	Tầng 2, Tòa nhà L7-L8, Tòa nhà Cao Nguyên 02, Đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
21	Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư S-Advices	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý và đầu tư	98
22	Công ty TNHH Tư Vấn S-Media	Tầng 18, Toà văn phòng Center Building, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam	Truyền thông quảng cáo	99
23	Công ty TNHH S-O Farm	Bản Sò Lườn, Xã Mường Sang, Huyện Mộc Châu, Tỉnh Sơn La, Việt Nam	Trồng trọt	98
24	Công ty TNHH Nhà Ở Ngay	Tầng 18, Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	99
25	Công ty TNHH Công Nghệ S-Tech	Tầng 18, tòa nhà Center Building, số 1, đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển công nghệ	100
26	Công ty Cổ phần Đô Thị Thông Minh Việt Nam	386 Điện Biên Phủ, Phường Hoà Khê, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
27	Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Miền Trung	64 Tôn Đức Thắng, Phường An Sơn, Tam Kỳ, Quảng Nam, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
28	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Emerald	Số 248 Trần Hưng Đạo, Nam Sách, Đồng Hới, Quảng Bình, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
29	Công ty TNHH MTV Smart City	490 Đ. Hai Bà Trưng, Cẩm Sơn, Hội An, Quảng Nam, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100
30	Công ty TNHH MTV Smart Property	52-54 Võ Văn Kiệt, An Hải Bắc, Sơn Trà, Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100

HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI CÔNG TY CON (tt)

STT	*Công ty con*	*Địa chỉ*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ biểu quyết*
30	Công ty TNHH MTV Smart Property	52-54 Võ Văn Kiệt, An Hải Bắc, Sơn Trà, Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100
31	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Quảng Ngãi	489 Quang Trung, Phường Nguyễn Nghiêm, Thành phố Quảng Ngãi, Quảng Ngãi, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100
32	Công ty TNHH Phát triển Đô thị Quảng Bình	số 248, Trần Hưng Đạo, Phường Nam Lý, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	100
33	Công ty TNHH Regal Food	52-54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Bán lẻ thực phẩm	100
34	Công ty Cổ phần Bất động sản Cần Thơ	29C, Mậu Thân, Phường An Hòa, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
35	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Nam Miền Tây	Số 316 đường Lý Thái Tổ, Tổ 60, Khóm Đông An 5, Phường Mỹ Xuyên, Thành phố Long Xuyên , Tỉnh An Giang, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
36	Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Miền Tây	Số 283-285 Hùng Vương, Xã Mỹ Phong, Thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
37	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Duyên Hải Miền Tây	Số 201 - 203 Phú Lợi, Phường 2, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
38	Công ty Cổ phần Cửu Long Homes	Số 90B đường Nguyễn Huệ, Phường 2, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
39	Công ty Cổ phần Bất Động Sản VN Smarthomes	242-244 Tên Lửa, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	53
40	Công ty TNHH Đầu tư Linkland	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	100
41	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House	Tòa nhà HT Building, 132-134 Đường Nguyễn Gia Trí, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
42	Công ty Cổ phần Bất động sản Link House Miền Trung	Tầng 4, Số 320 đường 2/9, Phường Hoà Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
43	Công ty Cổ phần Công nghệ Dịch vụ Môi Giới Ohio	Tầng 3, Tòa nhà HT Building, số 132-134 đường Nguyễn Gia Trí, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	90
44	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Thửa đất số 355, tờ bản đồ số 94, khu phố Bình Phước A, Phường Bình Chuẩn, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	75

HỆ THỐNG MẠNG LƯỚI CÔNG TY CON (tt)

STT	*Công ty con*	*Địa chỉ*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ biểu quyết*
45	Công ty Cổ phần Bất động sản Ecohome	131 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	99,80
46	Công ty TNHH Nông Nghiệp Lifarm	Thôn Dân Trí, Xã Thuận Hòa, Huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Trồng trọt	100
47	Công ty Cổ phần Propcom	Số 19/6C, đường Lương Định Của, Khu phố 7, Phường An Khánh , Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	99
48	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ DN Premium	A11, khu nhà liên kế, đường Lê Duẩn, Thị Trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
49	Công ty Cổ phần Bất động sản City Invest	296 Trần Não, Khu phố 2 - Phường An Khánh - Thành phố Thủ Đức - TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	55
50	Công ty Cổ phần Địa Ốc Tây Nguyên	139 Lê Thánh Tông, Phường Tân Lợi, TP.Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
51	Công ty TNHH MTV Regal Hotel & Resort	52-54 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Nhà hàng, khách sạn	100
52	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Indochine	Số 524 Phạm Văn Thuận, Khu Phố 1, Phường Tam Hiệp, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
53	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Asahi Luxstay	T18, Tòa nhà Center Building, số 1 đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh và môi giới BĐS	51
54	Công ty Cổ Phần Dịch vụ Bất Động Sản DMH Group	Tầng 3, Khu thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng, Ngõ 622 phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh BĐS	51
55	Công ty Cổ Phần Thương mại Dịch vụ Việt Nhật Cares	T18, Tòa nhà Center Building, số 1 đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Vệ sinh chung nhà cửa	51
56	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Commercial	2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, QSDĐ	70

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2021 - 2030

Trong năm 2023, thị trường trải qua nhiều khó khăn và thách thức chưa từng có, đặc biệt là trong lĩnh vực môi giới bất động sản. Có thể nói 2023 được coi là "đáy" của ngành bất động sản. Mặc dù vậy, DXS vẫn luôn kiên định với mục tiêu chiến lược là củng cố vị thế dẫn đầu mảng môi giới sơ cấp, phát triển nhanh và mạnh mảng môi giới thứ cấp và dịch vụ tài chính bất động sản, đẩy nhanh quá trình chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh. DXS triển khai chiến lược giai đoạn 2021 - 2030 như sau:

Chiến lược kinh doanh

DXS tập trung các mảng kinh doanh chiến lược như sau:

Môi giới sơ cấp:

Đây là mảng truyền thống và là thế mạnh của DXS, chiếm ~33% thị phần và mục tiêu sẽ tiếp tục tăng thị phần thông qua việc mở hệ thống phân phối sâu và rộng, tập trung tái cấu trúc mô hình tài chính theo định hướng phát triển bền vững. Thị trường môi giới sơ cấp được đánh giá vẫn là thị trường chủ chốt và chiếm tỷ trọng doanh thu cao của DXS trong 5 năm tới. Trong năm 2024, Công ty tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động truyền thông, làm thị trường, khai thác ký kết các dự án mới để đảm bảo nguồn sản phẩm liên tục và đa dạng.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2021 - 2030

Môi giới thứ cấp:

- Với lợi thế về sản phẩm và lực lượng kinh doanh hùng hậu, mảng môi giới thứ cấp và dịch vụ tài chính sẽ là hai mảng giúp DXS có sự phát triển đột phá trong những năm tiếp theo. Thị trường môi giới thứ cấp sẽ lên ngôi khi nguồn cung sơ cấp có xu hướng giảm trong tương lai – điều đã diễn ra tại các nước phát triển và thực tế chứng minh trong năm 2023, Việt Nam chứng kiến một sự sụt giảm đáng kể đối với nguồn cung sản phẩm mới.
- Với những lợi thế được tích lũy từ hệ thống phân phối môi giới sơ cấp sẵn có của DXS, cộng với việc đẩy mạnh ứng dụng công nghệ vào quy trình quản trị và kinh doanh, DXS tự tin sẽ thành công trong việc chinh phục và chiếm lĩnh thị trường môi giới thứ cấp, là động lực tăng trưởng mạnh mẽ của DXS trong chiến lược dài hạn.

Môi giới bất động sản thương mại:

Dư địa dành cho bất động sản thương mại đang ngày càng tăng dần và tương đối bền vững. Đây cũng là lý do năm vừa qua DXS đã thành lập Dat Xanh Commercial - Công ty chuyên trách mảng bất động sản thương mại (môi giới mua bán, cho thuê, bao tiêu cho thuê và môi giới chuyển nhượng) nhằm hoàn thiện hơn hệ sinh thái của hệ thống Dat Xanh Services.

Dịch vụ tài chính bất động sản:

Dịch vụ tài chính bất động sản tại Việt Nam hiện đang rất sơ khai, chỉ có sản phẩm duy nhất là cho vay mua nhà và lợi thế đàm phán về gói dịch vụ cho vay cũng đang thuộc về các ngân hàng thay vì khách hàng. Nhận thấy tiềm năng to lớn của thị trường này và nằm trong chiến lược hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản, mảng dịch vụ tài chính cũng được DXS đầu tư và sẽ là động lực tăng trưởng trong dài hạn của DXS.

Dịch vụ thu phí:

Với sứ mệnh trở thành nhà cung cấp giải pháp dịch vụ bất động sản tài chính toàn diện và mục tiêu xây dựng hệ sinh thái đáp ứng mọi nhu cầu trong lĩnh vực nhà ở, bên cạnh các mảng kinh doanh chính, DXS cũng định hướng cung cấp đầy đủ các dịch vụ thu phí như: dịch vụ quản lý tài sản, dịch vụ quản lý vận hành, dịch vụ định giá và dịch vụ nghiên cứu thị trường.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2021 - 2030

Chiến lược quản trị

- Chiến lược đa sở hữu các công ty thành viên, gắn liền lợi ích doanh nghiệp và lợi ích Ban điều hành. Ban điều hành các công ty thành viên trong Hệ thống DXS đều là những người rất am hiểu thị trường và văn hóa địa phương. Với chiến lược đa sở hữu đảm bảo DXS thành công tại các thị trường trên toàn quốc, vừa kết hợp sức mạnh Hệ thống DXS toàn quốc và sự thấu hiểu cặn kẽ thị trường địa phương.
- Dùng bộ luật và văn hóa doanh nghiệp để quản trị Hệ thống tạo nên sự phát triển bền vững và trường tồn.
  - ✓ Mọi CBNV bắt buộc phải tuân thủ Quy chế, quy trình của Hệ thống để giảm thiểu rủi ro Hệ thống.
  - ✓ Xây dựng, cải tiến Tuyên ngôn văn hóa doanh nghiệp phù hợp với mục tiêu và chiến lược dài hạn để tạo niềm tự hào cho tất cả CBNV. Từ đó, toàn thể CBNV cùng nỗ lực, chiến đấu hết mình vì mục tiêu chung của Công ty.
  - ✓ Đào tạo văn hóa doanh nghiệp liên tục và thường xuyên để tất cả CBNV thấu hiểu, thấm nhuần, tự điều chỉnh hành vi, luôn hành động, ra quyết định đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty trên tinh thần thượng tôn pháp luật.
- Tiếp tục triển khai ERP, quản trị Hệ thống bằng CNTT, tăng hiệu quả quản trị, giúp chuẩn hóa quy trình các phòng ban, công ty thành viên trong việc thực thi công việc. Đối với Công ty, ERP cho phép quản lý thông tin và lưu trữ dữ liệu chính xác, hỗ trợ đưa ra quyết định nhanh chóng, giảm tối đa chi phí vận hành. Đối với các phòng ban, công ty thành viên, ERP đảm bảo tính xuyên suốt của dữ liệu và thông tin, giúp quản lý nhân sự có hệ thống, đơn giản hóa nghiệp vụ mua hàng, bán hàng, quản lý dự án, kế toán, tài chính, quản trị rủi ro, tối ưu hóa năng suất lao động và kết nối dễ dàng với các đơn vị, đối tác như Chủ đầu tư, Khách hàng, Nhân viên kinh doanh.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2021 - 2030

Chiến lược Công nghệ

DXS có khát vọng tiên phong trong việc sáng tạo, tạo lập công cụ và hình thành thói quen giao dịch bất động sản mới, dựa trên nền tảng công nghệ tiên tiến, kết hợp đồng bộ giữa trực tiếp (offline) và trực tuyến (online). Để hiện thực hóa khát vọng này, DXS đang đẩy mạnh chiến lược chuyển đổi số, đầu tư phát triển ứng dụng công nghệ, nâng cao khả năng cạnh tranh.

Với mục tiêu tiếp tục duy trì vị thế dẫn đầu, tạo nên sự trăng trưởng đột phá, kế hoạch của DXS trong giai đoạn 2021 - 2030 là ứng dụng công nghệ để cung cấp cho khách hàng sự tiện lợi nhất khi giao dịch tại DXS xoay quanh việc đáp ứng tối đa những nhu cầu chính của khách hàng về dịch vụ bất động sản:

- ❖ Nhu cầu mua nhà, lựa chọn sản phẩm BĐS phù hợp;
- ❖ Nhu cầu tìm nguồn vốn để mua nhà;
- ❖ Nhu cầu tối ưu hóa cuộc sống bằng các dịch vụ tiện ích;
- ❖ Nhu cầu tạo thặng dư tài chính bằng việc kinh doanh Bất động sản.

DAT XANH SERVICES
NĂM 2023

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2023

GIỮ VỮNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRÊN TOÀN QUỐC DÙ THỊ TRƯỜNG 2023 NHIỀU THÁCH THỨC

GIỮ VỮNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRÊN TOÀN QUỐC DÙ THỊ TRƯỜNG 2023 NHIỀU THÁCH THỨC

DATXANH MIEN BAC

DATXANH MIEN TRUNG

GIỮ VỮNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRÊN TOÀN QUỐC DÙ THỊ TRƯỜNG 2023 NHIỀU THÁCH THỨC

DATXANH MIEN NAM

DATXANH MIEN TAY

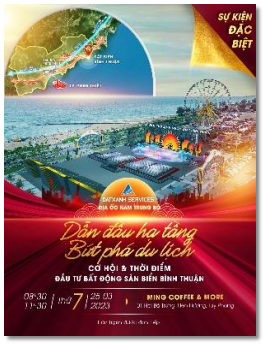
GIỮ VỮNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRÊN TOÀN QUỐC DÙ THỊ TRƯỜNG 2023 NHIỀU THÁCH THỨC

DATXANH SERVICES
CÔNG TY CO PHAN DXMD VIỆT NAM

DATXANH SERVICES
CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN GPT

GIỮ VỮNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRÊN TOÀN QUỐC DÙ THỊ TRƯỜNG 2023 NHIỀU THÁCH THỨC

DATXANH SERVICES
ĐỊA ỐC NAM TRUNG BỘ



iHOUZZ

DANH HIỆU, GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT NĂM 2023

GIẢI THƯỞNG – DOANH NGHIỆP

25/12/2023

Dat Xanh Services được vinh danh **"Đạt nhiều thành tích xuất sắc, tiêu biểu, góp phần quan trọng vào sự phát triển của Hội Môi Giới Bất Động Sản Việt Nam năm 2023"**

TOP 10

Đất Xanh Miền Bắc - Thành viên Dat Xanh Services đạt danh hiệu **TOP 10 Đại lý môi giới Bất Động Sản tốt nhất năm 2023**

GIẢI THƯỞNG – DOANH NGHIỆP

17/11/2023

Đất Xanh Miền Bắc - Thành viên Dat Xanh Services đạt giải thưởng **"Công ty phân phối Bất Động Sản tốt nhất Việt Nam 2023"** từ Dot Property

DANH HIỆU GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT NĂM 2023

GIẢI THƯỞNG – DOANH NGHIỆP

24/06/2023

Đất Xanh Miền Bắc - Thành viên Dat Xanh Services được vinh danh **"Sàn Giao dịch BĐS xuất sắc Việt Nam 2022"**

GIẢI THƯỞNG – DOANH NGHIỆP

24/06/2023

Đất Xanh Miền Tây - Thành viên Dat Xanh Services được vinh danh **"Sàn Giao dịch BĐS xuất sắc Việt Nam 2022"**

GIẢI THƯỞNG – DOANH NGHIỆP

29/11/2023

iHouzz - Thành viên Dat Xanh Services vinh dự nhận giải thưởng **"Nhà phát triển công nghệ bất động sản tiêu biểu"**

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Nhằm kế thừa tầm nhìn và mục tiêu phát triển bền vững từ Công ty mẹ - Tập đoàn Đất Xanh, các hoạt động của Dat Xanh Services luôn gắn kết với 17 mục tiêu phát triển bền vững theo Chương trình Nghị sự 2030 của Liên hợp quốc tại Việt Nam.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

(1) Chấm dứt mọi hình thức nghèo ở mọi nơi;

(2) Xóa đói, bảo đảm an ninh lương thực, cải thiện dinh dưỡng và thúc đẩy phát triển nông nghiệp bền vững;

(3) Bảo đảm cuộc sống khỏe mạnh và tăng cường phúc lợi cho mọi người ở mọi lứa tuổi;

(4) Đảm bảo nền giáo dục có chất lượng, công bằng, toàn diện và thúc đẩy các cơ hội học tập suốt đời cho tất cả mọi người;

(5) Đạt được bình đẳng giới; tăng quyền và tạo cơ hội cho phụ nữ và trẻ em gái;

(6) Đảm bảo đầy đủ và quản lý bền vững tài nguyên nước và hệ thống vệ sinh cho tất cả mọi người;

(7) Đảm bảo khả năng tiếp cận nguồn năng lượng bền vững, đáng tin cậy và có khả năng chi trả cho tất cả mọi người;

(8) Đảm bảo tăng trưởng kinh tế bền vững, toàn diện, liên tục; tạo việc làm đầy đủ, năng suất và việc làm tốt cho tất cả mọi người;

(9) Xây dựng cơ sở hạ tầng có khả năng chống chịu cao, thúc đẩy công nghiệp hóa bao trùm và bền vững, tăng cường đổi mới;

(10) Giảm bất bình đẳng trong xã hội;

(11) Phát triển đô thị, nông thôn bền vững, có khả năng chống chịu; đảm bảo môi trường sống và làm việc an toàn, phân bổ hợp lý dân cư và lao động theo vùng;

(12) Đảm bảo sản xuất và tiêu dùng bền vững;

(13) Ứng phó kịp thời, hiệu quả với biến đổi khí hậu và thiên tai;

(14) Bảo tồn và sử dụng bền vững đại dương, biển và nguồn lợi biển để phát triển bền vững;

(15) Bảo vệ và phát triển rừng bền vững, bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển dịch vụ hệ sinh thái, chống sa mạc hóa, ngăn chặn suy thoái và phục hồi tài nguyên đất;

(16) Thúc đẩy xã hội hòa bình, dân chủ, công bằng, bình đẳng, văn minh vì sự phát triển bền vững, tạo khả năng tiếp cận công lý cho tất cả mọi người; xây dựng các thể chế hiệu quả, có trách nhiệm giải trình và có sự tham gia ở các cấp;

(17) Tăng cường phương thức thực hiện và thúc đẩy đối tác toàn cầu vì sự phát triển bền vững.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Bên cạnh các mục tiêu phát triển hoạt động kinh doanh, Công ty rất chú trọng đến việc nâng cấp những giá trị nội tại cũng như các giá trị mang lại lợi ích cho cộng đồng:

Đối với xã hội

Phương châm của DXS là luôn nỗ lực tạo ra các giá trị cho xã hội bên cạnh các giá trị kinh tế, nhằm góp phần tạo nên một cộng đồng cùng phát triển bền vững.

Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, luôn quan tâm, ủng hộ và hỗ trợ người có hoàn cảnh khó khăn. Các hoạt động nhân đạo và công tác xã hội của DXS luôn được đầu tư và chú trọng nhằm mang lại hiệu quả và tác động tích cực đến cộng đồng.

Nỗ lực tối đa trong việc hạn chế các tác động xấu ảnh hưởng đến môi trường, đặc biệt là trong môi trường làm việc và trong các hoạt động kinh doanh của DXS.

Đối với công tác quản trị

Xây dựng môi trường làm việc linh hoạt, duy trì tốt hoạt động kinh doanh trong mọi hoàn cảnh.

Đối xử chân thành, luôn lắng nghe, tôn trọng và đề cao sự khác biệt của mỗi cá nhân. Đảm bảo cân bằng giới tính trong cơ cấu người lao động.

Hoàn thiện hệ thống phúc lợi, luôn hướng về người lao động, xem người lao động là tài sản quý giá nhất. Luôn cố gắng nâng cao thu nhập của từng nhân viên, phù hợp với thị trường và đảm bảo tính cạnh tranh phù hợp với hoạt động kinh doanh. Mọi đóng góp của người lao động đều được ghi nhận và tưởng thưởng xứng đáng.

Đối với Khách hàng, Cổ đông và Đối tác

Đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, cổ đông và đối tác. Nỗ lực hết mình để thực hiện các cam kết. Đảm bảo thông tin công khai, minh bạch đối với các bên liên quan.

Nắm bắt xu hướng nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, mang lại giá trị vượt trội cho khách hàng. Luôn đặt sự hài lòng của khách hàng làm mục tiêu hàng đầu.

Tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TRỌNG TÂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG – HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

Khánh thành cầu dân sinh tại Long An

Nhằm giúp bà con đi lại thuận tiện và an toàn, Dat Xanh Services đã kết hợp cùng Câu lạc bộ Bất động sản TP.HCM (HREC) xây dựng cây cầu dân sinh Bà Biên tại xã Long Thuận, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Ngày 20/04/2023, cầu Bà Biên được khánh thành đưa vào sử dụng, đáp ứng nhu cầu đi lại, giao thương của bà con trong vùng và góp phần tạo động lực thúc đẩy kinh tế xã hội của xã Long Thuận nói riêng và khu vực xung quanh nói chung…

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TRỌNG TÂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG – HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

Mang Tết ấm đến trẻ em vùng cao

Đầu tháng 1/2023, Dat Xanh Services tham gia góp sức cùng Tập đoàn Đất Xanh và Quỹ Tấm lòng Việt, Đài truyền hình Việt Nam đã thực hiện chương trình thiện nguyện "**Tết sum vầy – Gắn kết yêu thương**", trao tặng nhiều phần học bổng giá trị và các phần quà Tết đến các em học sinh từ tiểu học đến THPT tại huyện Xín Mần, tỉnh Hà Giang.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TRỌNG TÂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG – HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

Tiếp niềm tin cho nữ sinh vượt khó

Viết tiếp hành trình sẻ chia cùng cộng đồng, sáng 17/10/2023, tại Trường THPT Bình Thủy (quận Bình Thuỷ, TP Cần Thơ), Đất Xanh Miền Tây – Thành viên Dat Xanh Services và Báo Người Lao động đã tới thăm và trao quà cho em L.M.T – học sinh trường THPT Bình Thuỷ (quận Bình Thuỷ, TP Cần Thơ), một hoàn cảnh khó khăn nhưng đầy nghị lực vượt khó vươn lên.

Rực rỡ sắc màu tại Hội thi vẽ tranh Hòa Bình

Hội thi vẽ tranh Hòa Bình "Thành phố của em" được tổ chức tại dự án Hòa Bình Riverside do Đất Xanh Miền Tây – Thành viên Dat Xanh Services tổ chức, cùng với sự phối hợp của Đoàn Thanh Niên huyện Hoà Bình, đã mang đến sân chơi bổ ích cho các tài năng nhí tại TT Hoà Bình – Bạc Liêu thử sức và so tài vẽ tranh, đồng thời tạo điều kiện giao lưu, kết nối thêm nhiều bạn mới.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TRỌNG TÂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG – HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

Chương trình hiến máu nhân đạo " NHỊP ĐẬP TRÁI TIM DXS 2023" VÀ "NHỊP ĐẬP TRÁI TIM 20 NĂM VƯƠN XA"

Bên cạnh chương trình hiến máu nhân đạo "**Nhịp đập trái tim DXS 2023**" được DXS tổ chức vào ngày 16/02/2023, ngày 02/11/2023 DXS tiếp tục cùng Tập đoàn Đất Xanh kết hợp với Bệnh viên truyền máu – Huyết học TP.HCM thực hiện Chương trình hiến máu nhân đạo "**Nhịp đập trái tim 20 năm vươn xa**", nhận được sự hưởng ứng tham gia nhiệt tình từ tất cả CBNV.

Hiến máu nhân đạo - Một hoạt động vô cùng ý nghĩa và thể hiện trách nhiệm cộng đồng cao cả của Người Đất Xanh, những giọt máu quý giá của từng CBNV sẽ mang đến niềm hi vọng, sự sống và tiếp thêm sức mạnh cho hàng triệu bệnh nhân trên khắp đất nước Việt Nam.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TRỌNG TÂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG – HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

GIẢI CHẠY MARATHON HÒA BÌNH

"Bước chạy vì một cộng đồng khỏe mạnh" Sáng sớm ngày 14/5, tại dự án Khu dân cư ven sông Hòa Bình (Hòa Bình Riverside), Quốc lộ 1A, Thị trấn Hoà Bình, Bạc Liêu đã diễn ra giải chạy Marathon Hoà Bình với chủ đề "Bước chạy vì một cộng đồng khỏe mạnh" do Đất Xanh Miền Tây – Thành viên Dat Xanh Services tổ chức.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TRỌNG TÂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG – HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO, DUY TRÌ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

UPLIFTING SERVICE
NÂNG TẦM DỊCH VỤ

Hoạt động đào tạo nội bộ được Dat Xanh Services duy trì tổ chức 2 lần/tháng nhằm mục đích chia sẻ liên tục các kiến thức/kỹ năng cung cấp dịch vụ cho CBNV trên hành trình xây dựng trải nghiệm khách hàng xuất sắc.

CUỘC THI "SPEAK TO SHINE"

"Speak to shine" là một trong những hoạt động nhằm rèn kỹ năng thuyết trình tự tin dành cho CBNV DXS.

Cuộc thi đã rất thành công, nhận được sự hưởng ứng của đông đảo CBNV, với những kết quả nhiều hơn phạm vi của một cuộc thi, góp phần nâng cao kỹ năng nghề nghiệp của CBNV.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TRỌNG TÂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TGĐ DXS chia sẻ tại talkshow "QUẢN TRỊ BẢN THÂN, ĐỊNH HƯỚNG SỰ NGHIỆP" do Đại học Hutech tổ chức

Nhận lời mời của Đại học Hutech, Bà Phạm Thị Nguyên Thanh đã mang đến những bài học thiết thực cho thế hệ Gen-Z, giúp các bạn trẻ hiểu rõ hơn cơ hội và thách thức của thời đại công nghệ AI, có hoạch định vững vàng trong con đường sự nghiệp tương lai, sẵn sàng hành trang cần thiết để hoà nhập và thành công ngay khi ra trường.

SỰ KIỆN CÔNG BỐ BÁO CÁO NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG ĐƯỢC TỔ CHỨC HÀNG QUÝ

Bên cạnh Báo cáo Nghiên cứu thị trường được phát hành mỗi tháng thì hàng quý DXS đều đặn tổ chức các sự kiện công bố báo cáo Nghiên cứu thị trường BĐS. Đây là sự kiện do Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – Bất động sản Dat Xanh Services (DXS - FERI) chủ trì thực hiện nhằm cập nhật tin tức thị trường và đưa ra những dự báo sớm và chuẩn xác nhất cho ngành bất động sản.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2024

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2023

Tăng trưởng GDP và triển vọng kinh tế:

Mặc dù không ít chỉ tiêu đặt ra cho năm 2023 vẫn chưa hoàn thành, nhưng Việt Nam là một trong những điểm sáng kinh tế được giới chuyên gia và các nhà đầu tư nước ngoài quan tâm đặc biệt.

GDP Việt Nam 2023 đạt 5,05% do sức ép từ nhu cầu toàn cầu giảm, cộng thêm với các vấn đề nội tại của nền kinh tế trong nước. Tuy không đạt như kế hoạch 6,5%, nhưng Việt Nam cũng đang nằm trong top dẫn đầu về tăng trưởng GDP của thế giới trong năm qua. Kết quả này được đánh giá rất cao, đưa Việt Nam trở thành một trong những điểm đến đầu tư hấp dẫn trong chu kỳ phát triển mới của nền kinh tế thế giới.

CPI (Chỉ số giá tiêu dùng) Việt Nam năm 2023 tăng 3,25% so với cùng kỳ, là kết quả của sự nỗ lực của chính phủ và các bộ ngành, duy trì ổn định CPI theo kế hoạch kiểm soát lạm phát của Chính phủ (không vượt 4%/năm).

FDI Việt Nam 2023 là một trong những chỉ số được cải thiện tích cực nhất. Lượng vốn FDI đăng ký đạt 36,6 tỷ USD, tăng 32,1% so với cùng kỳ năm 2022, mức cao nhất trong 4 năm trở lại đây. Trong đó, số vốn FDI giải ngân đạt 23,18 tỷ USD, cũng là con số cao nhất trong 5 năm qua. Đây là tiền đề cho những kỳ vọng tăng trưởng mới của Việt Nam ở chu kỳ phát triển tiếp theo trong thời gian sắp tới.

Xuất siêu trong năm 2023 là một trong những điểm sáng đáng chú ý của Việt Nam. Do ảnh hưởng suy thoái kinh tế toàn cầu, đơn hàng bị thiếu hụt, nên cả kim ngạch xuất khẩu và kim ngạch nhập khẩu của Việt Nam năm 2023 đều suy giảm (lần lượt đạt 355,5 tỷ USD và 327,5 tỷ USD, tương ứng giảm 4,4% và 8,9% so với cùng kỳ). Tuy nhiên, đến hết năm 2023, Việt Nam đạt mức xuất siêu là 28 tỷ USD, đây cũng là niềm vui trong thách thức.

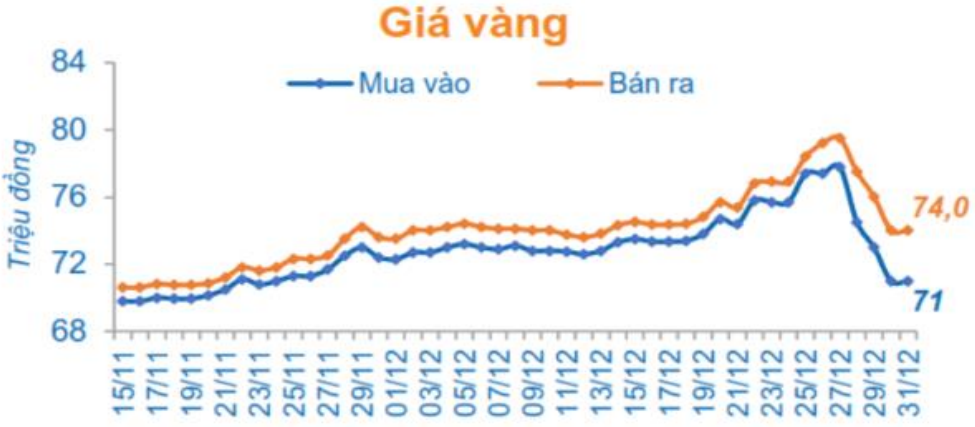
TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2024

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2023

Về diễn biến tỷ giá USD/VND, sau một thời gian tỷ giá được kiểm soát tương đối ổn định, trước sức ép từ nhiều hướng, từ giữa tháng 8/2023, tỷ giá VND/USD tăng mạnh, tỷ giá trung tâm vượt 24.000 VND/USD, tỷ giá bán ra tại các ngân hàng thương mại đã vượt mốc 24.400 VND.

Đến ngày 31/12/2023, tỷ giá niêm yết của các ngân hàng đang dao động quanh mức 24.200 – 24.405 VND/USD. Dự báo đây chưa phải là điểm dừng, và dự kiến sang năm 2024, tỷ giá có thể tiếp tục đà tăng khi VND chịu áp lực từ thị trường ngoại hối toàn cầu.

Giá vàng được đánh giá như "con ngựa bất kham" trong năm 2023. Các rủi ro liên quan đến xung đột địa chính trị khiến vàng tăng sức hấp dẫn, vàng được xem là nơi trú ẩn an toàn để bảo toàn vốn. Do ảnh hưởng từ thị trường vàng quốc tế, giá vàng trong nước đặc biệt "nóng" vào những tuần cuối của năm 2023 khi bất ngờ tăng mạnh lên mức cao kỷ lục mọi thời đại là 80 triệu đồng/lượng, sau đó đảo chiều "lao dốc" về quanh ngưỡng 74 triệu đồng/lượng. Tuy nhiên, biên độ chênh lệch quá cao giữa giá vàng trong nước và giá vàng quốc tế tiềm ẩn rất nhiều rủi ro, thế nên thủ tướng chính phủ cũng đã phải can thiệp, kịp thời có chỉ đạo định hướng để không làm "vàng hóa nền kinh tế".



TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2024

CÁC CHÍNH SÁCH NỔI BẬT

Sau 4 lần liên tục hạ lãi suất tính từ tháng 3/2023, lãi suất điều hành được NHNN đưa về mức thấp nhất trong nhiều năm qua (đi ngược với tốc độ tăng lãi suất điều hành của FED), kéo theo việc các ngân hàng thương mại đã liên tục giảm lãi suất huy động về mức thấp nhất trong lịch sử (chỉ từ 1,9%/năm cho kỳ hạn 1 tháng), lãi suất cho vay cũng đang hạ nhiệt, tiệm cận về mức trước khủng hoảng.

Chính phủ tiếp tục giảm 2% VAT cho một số nhóm mặt hàng và thúc đẩy các chương trình kích cầu tiêu dùng tại Tp.HCM, Hà Nội.

Tình hình Chính trị - xã hội tại Việt Nam ổn định, không trở thành điểm nóng của chiến tranh và xung đột như nhiều quốc gia, khu vực khác.

Quốc hội đã thông qua Luật Nhà ở sửa đổi và Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi, siết chặt hơn các quy định đối với CĐT, kỳ vọng góp phần làm lành mạnh hóa thị trường.

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2024

CÁC CHÍNH SÁCH NỔI BẬT

Phát triển Cơ sở hạ tầng: với chiến lược tập trung cho cơ sở hạ tầng và giải ngân đầu tư công tối đa để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, số tiền giải ngân đầu tư công năm 2023 là 579.848,8 tỷ đồng (tăng hơn 240 tỷ đồng so với cùng kỳ 2022), đạt 73,5% kế hoạch năm.

TÌNH HÌNH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2024

TRIỂN VỌNG KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM NĂM 2024

Việt Nam đang đối mặt với nhiều thách thức kinh tế nhưng cũng có nhiều điểm sáng.

Về vĩ mô, Chính phủ tập trung ưu tiên việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế bên cạnh nhiệm vụ duy trì ổn định kinh tế và thể chế, đây sẽ là nhiệm vụ rất thách thức trong bối cảnh thực tế hiện nay.

Lạm phát cao vẫn là thách thức, chỉ tiêu tín dụng có tăng nhưng khả năng giải ngân thực tế còn phụ thuộc vào diễn biến của thị trường, do đó dự báo Chính phủ sẽ tiếp tục theo dõi sát và có điều chỉnh linh hoạt đối với chính sách tiền tệ.

Mặc dù đầu tư tư nhân và ngành sản xuất chưa thể phục hồi nhanh do bối cảnh chung, nhưng đầu tư công**, FDI vẫn là điểm sáng** và tiếp tục là động lực tăng trưởng.

Về hoạt động hợp tác quốc tế, Việt Nam tiếp tục duy trì vị thế đang lên của mình trên trường quốc tế, hiệu quả tích cực từ các Hiệp định thương mại, thỏa thuận hợp tác chiến lược với các nước lớn sẽ dần được phát huy, hỗ trợ gia tăng xuất khẩu và vai trò quan trọng của Việt Nam trong chuỗi cung ứng toàn cầu mới.

Bên cạnh đó**, Kinh tế số, kinh tế chia sẻ, kinh tế tuần hoàn và thương mại điện tử** đã được đưa vào các chương trình hành động của Chính phủ và sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ.

Việt Nam đang hướng đến nhiều cơ hội mới, tập trung khai thác tối ưu các tiềm năng sẵn có để đảm bảo sự phát triển ổn định và bền vững trong tương lai.

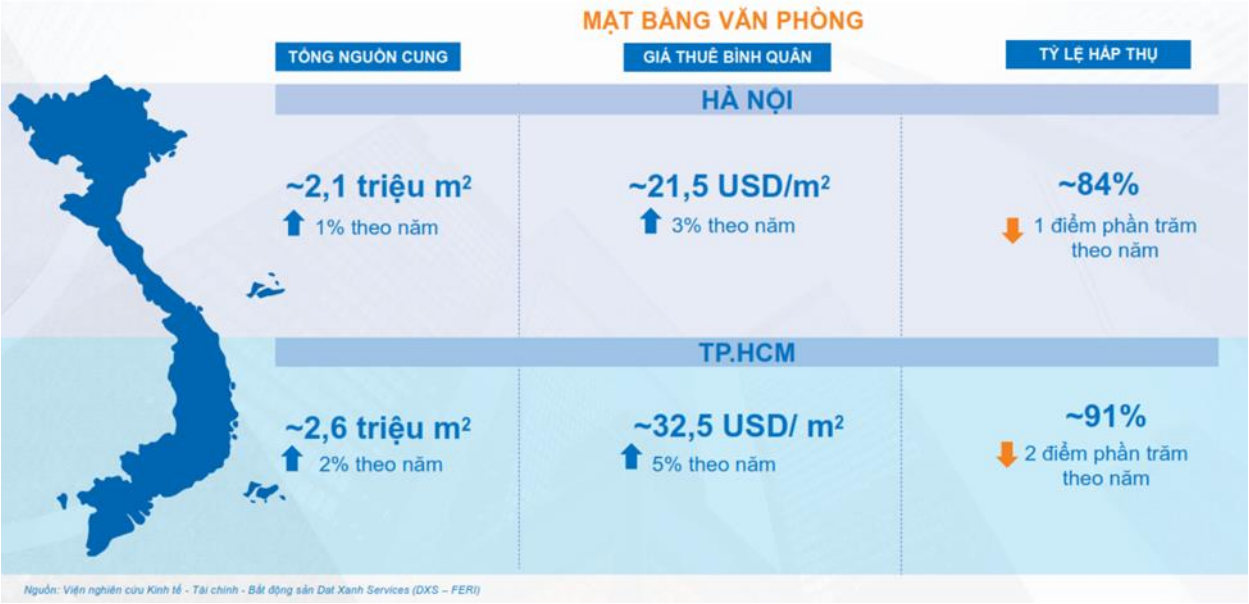
TÌNH HÌNH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2024

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

Mặt bằng văn phòng cho thuê - Xu hướng phân hóa cục bộ

Ở phân khúc văn phòng cho thuê, có sự phân hóa khá rõ nét giữa các tòa nhà văn phòng cũ và các nguồn cung văn phòng mới, đặc biệt là văn phòng hạng A, B+ tại các khu vực lõi trung tâm các thành phố lớn (Hà Nội & TP.HCM) luôn khan hiếm nguồn cung trong khi nhu cầu từ nhóm khách hàng quốc tế, doanh nghiệp FDI là rất lớn. Ngoài ra tỷ lệ lấp đầy cũng không đồng đều giữa các phân khúc: có mặt bằng phải đăng ký danh sách chờ được thuê, nhưng cũng có mặt bằng chào mời lâu ngày vẫn không có người thuê.

Năm 2023 ghi nhận làn sóng trả mặt bằng cũ diện tích lớn, thuê mới văn phòng có diện tích nhỏ hơn để tối ưu ngân sách. Ngoài ra, ghi nhận xu hướng trả mặt bằng ở tòa nhà văn phòng cũ, thuê mới mặt bằng ở các tòa nhà văn phòng xây mới có cơ sở hạ tầng và công năng hiện đại hơn.



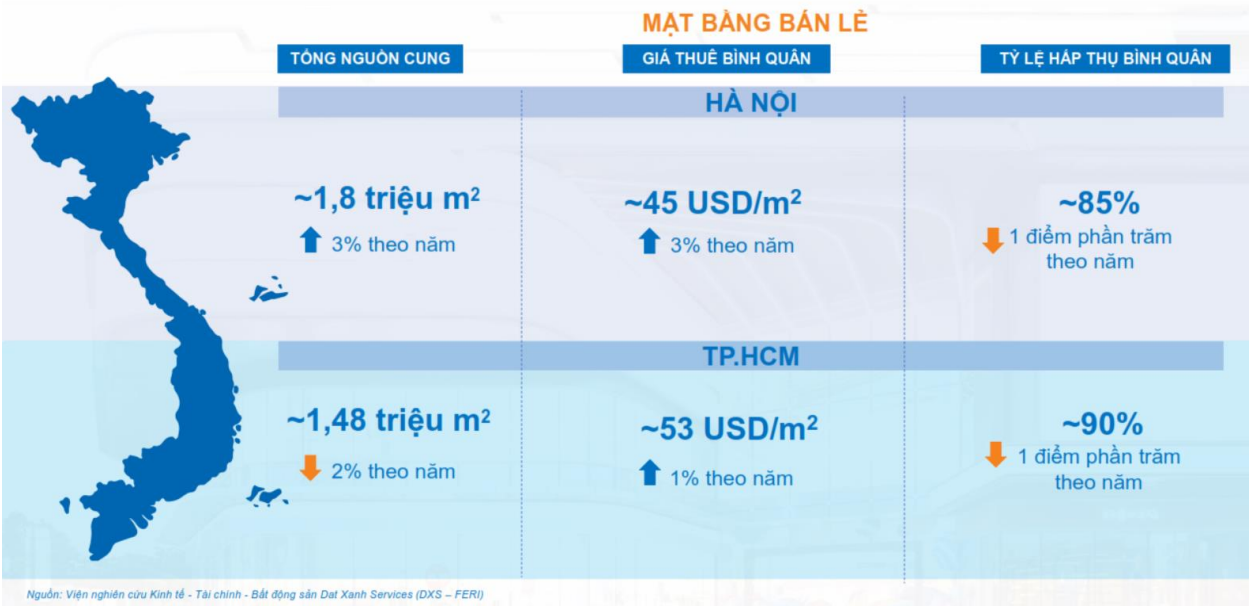
TÌNH HÌNH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2024

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

Mặt bằng thương mại bán lẻ - Xu hướng Shoppertainment lên ngôi

Trái ngược với tình trạng đóng cửa, "ế" dài ngày không có người thuê của các cửa hàng đường phố do những thay đổi của thị trường và hành vi khách hàng (tiết kiệm hơn, hoặc chuyển dịch sang mua hàng online nhiều hơn), tình hình chung của các mặt bằng thương mại bán lẻ vẫn tương đối khả quan.

Xu hướng Shoppertainment lên ngôi – Shoppertainment là sự kết hợp giữa "shopper" (người mua sắm) và entertainment (giải trí) đã nổi lên như một làn sóng mới trong ngành thương mại bán lẻ tại các thành phố lớn, đặc biệt là Hà Nội và TP.HCM. Trong khi các Siêu thị, Shopping Mall kiểu cũ đang gặp rất nhiều khó khăn, thì sự kết hợp tinh tế giữa trải nghiệm mua sắm và giải trí của "Shoppertainment" đang thu hút sự chú ý của người tiêu dùng. Với mô hình "một điểm đến cho mọi nhu cầu", có không gian đậu xe rộng rãi, có thể vừa mua sắm, vừa ăn uống, vừa xem phim giải trí, làm đẹp, v.v., mô hình mới này đang ngày càng thu hút khách hàng, trở thành xu thế mới của thị trường bán lẻ.



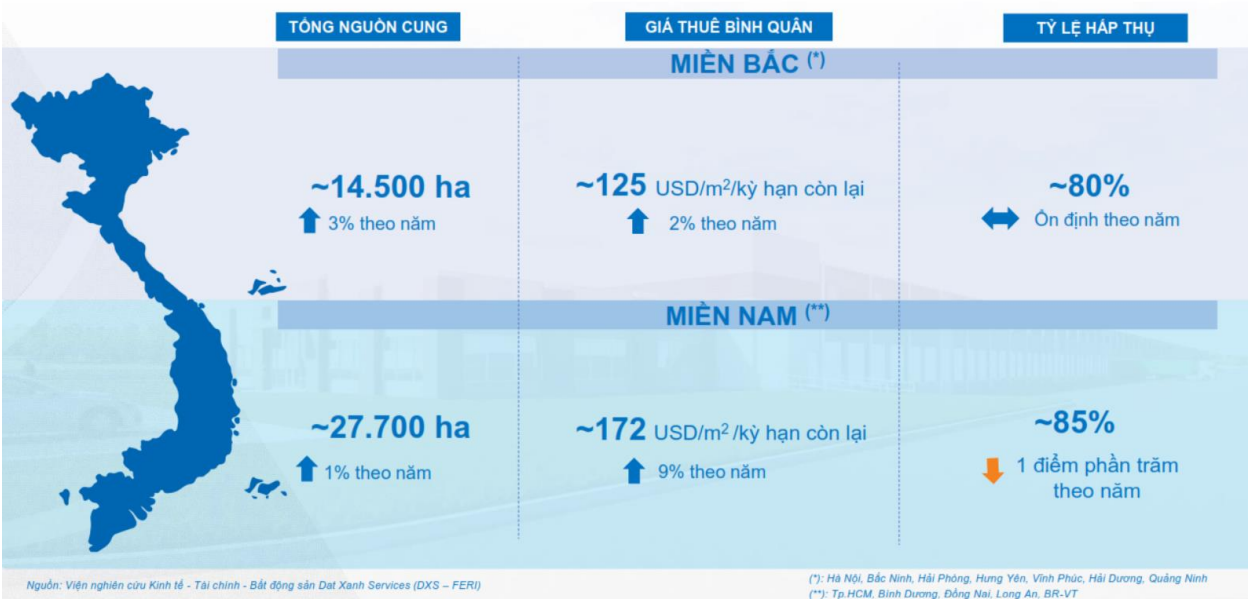
TÌNH HÌNH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2024

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

Bất động sản Công nghiệp – Cuộc chơi bám theo Cơ sở hạ tầng

Trong bối cảnh suy thoái chung của nền kinh tế, BĐS Công nghiệp được xem là điểm sáng khi vẫn duy trì được tỷ lệ lấp đầy chung vào khoảng 80% - 85%.

Hầu hết các Khu Công Nghiệp đạt hiệu suất cho thuê cao đều có thế mạnh về vị trí, kết nối tốt với hạ tầng logistic, và đây cũng là tiêu chí hàng đầu để các CĐT và doanh nghiệp quyết định lựa chọn đầu tư hoặc thuê BĐS công nghiệp.



TÌNH HÌNH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2024

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

Bất động sản Nhà ở

Năm 2023, thị trường Bất động sản (BĐS) đang đối mặt với tình trạng nghiêm trọng về thiếu hụt nguồn cung "nhà ở vừa túi tiền". Vẫn còn nhiều vướng mắc về pháp lý, gây ra sự khan hiếm của nguồn cung từ các dự án mới. Giá bán của các dự án mới không thể giảm do chi phí đầu vào (đất, xây dựng, tài chính, bán hàng…) tăng cao.

NGUỒN CUNG SƠ CẤP KHU VỰC MIỀN NAM ĐỨNG ĐẦU CẢ NƯỚC – TẬP TRUNG CHỦ YẾU Ở TPHCM VÀ BÌNH DƯƠNG

Mặc dù nhu cầu vẫn rất lớn, nhưng khả năng chi trả của người mua bất động sản lại thấp, tỷ lệ khách hàng do dự trong quyết định xuống tiền mua BĐS do các vấn đề liên quan đến tài chính ở mức cao lên đến 63% so với các lý do khác như lo sợ về tính pháp lý dự án, uy tín chủ đầu tư…Và trong số đó, khách hàng có nhu cầu nhưng không dám vay ngân hàng do thu nhập giảm chiếm đa số, tiếp đến là do tích lũy giảm không đủ để khiến 72% khách hàng có nhu cầu không dám vay ngân hàng vì giảm thu nhập.

TÌNH HÌNH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2024

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

TỶ LỆ HẤP THỤ TOÀN THỊ TRƯỜNG TĂNG DẦN QUA CÁC QUÝ SONG KHÔNG ĐỒNG ĐỀU GIỮA CÁC VÙNG MIỀN

	Q1.2023	Q2.2023	Q3.2023	Q4.2023	2023
Hà Nội & các tỉnh lân cận (Hưng Yên, Bắc Giang, Quảng Ninh, Hải Phòng)	~10 - 15%	~15 - 20%	~20 - 25%	~30 - 40%	~30 - 35%
Miền Trung (Đà Nẵng, Khánh Hòa, Bình Định, Quảng Nam, Phú Yên, Quảng Bình)	~5%	~5 - 8%	~10 - 15%	~5% - 10%	~8 - 12%
Tp.HCM & các tỉnh lân cận (Bình Dương, Đồng Nai, Long An)	~10 - 15%	~15 - 20%	~25 - 30%	~20 - 25%	~20 - 25%
Miền Tây (Cần Thơ, Cà Mau, An Giang, Hậu Giang, Bến Tre, Vĩnh Long, Bạc Liêu, Phú Quốc)	~2 - 5%	~3 - 5%	~5 - 10%	~15 - 20%	~10 - 15%
Tổng toàn quốc	~ 5 - 10%	~ 10 - 15%	~ 20 - 25%	~ 25 - 30%	~ 20 - 28%

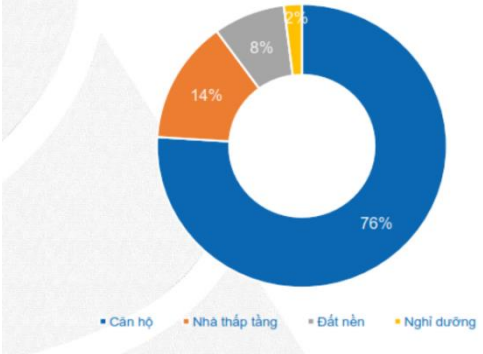
Nguồn: Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS – FERI)

Các Chủ đầu tư đang phải đối mặt với thách thức lớn trong việc bán hàng lẫn duy trì vị thế trên thương trường, để đối phó một số Chủ đầu tư đã áp dụng các chính sách "bom tấn" để ra hàng đồng thời một số Chủ đầu tư cũng tìm kiếm cơ hội thông qua hoạt động M&A và hợp tác quốc tế.

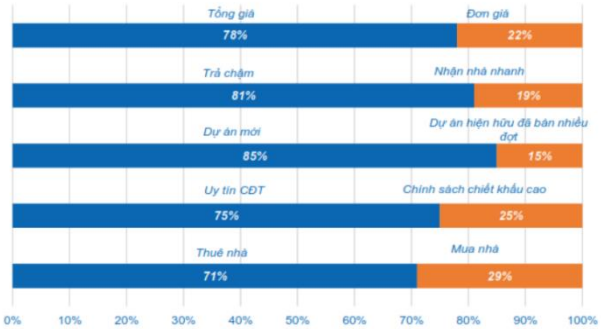
Cũng trong bối cảnh này, doanh nghiệp môi giới BĐS đang phải đối mặt với những thách thức lớn: Nguồn tiền tích lũy cạn kiệt, dòng thu mới nhỏ giọt khiến các doanh nghiệp gặp áp lực tài chính. Áp lực "sống còn" khiến một phần lớn doanh nghiệp rời khỏi thị trường hoặc tạm ngừng hoạt động. Trong khi đó, tỷ lệ hấp thụ các dự án BĐS vẫn thấp, khiến hàng tồn kho tăng lên đặc biệt ở phân khúc cao cấp. Xu hướng chung của các doanh nghiệp môi giới BĐS là tập trung duy trì bộ khung nhân sự cốt lõi, tăng cường hoạt động liên kết bán hàng và chuyển đổi sang mô hình CTV.

Đồng thời có sự thay đổi trong tâm lý hành vi mua hàng của Khách hàng: Đa phần khách hàng quan tâm đến tổng giá bán hơn là đơn giá, quan tâm đến việc thanh toán trả chậm hơn là nhận nhà nhanh, quan tâm đến dự án mới hơn là các dự án đã triển khai nhiều đợt, quan tâm đến uy tín của CĐT hơn là chính sách chiết khấu và đặc biệt khách hàng có nhu cầu lựa chọn tiếp tục thuê nhà thay vì mua nhà.

Loại hình BĐS khách hàng ưu tiên lựa chọn năm 2023 (*)



Thay đổi tâm lý và hành vi
Các ưu tiên lựa chọn của khách hàng (*)



(*) Khảo sát: 1.038 mẫu, Q4/2023

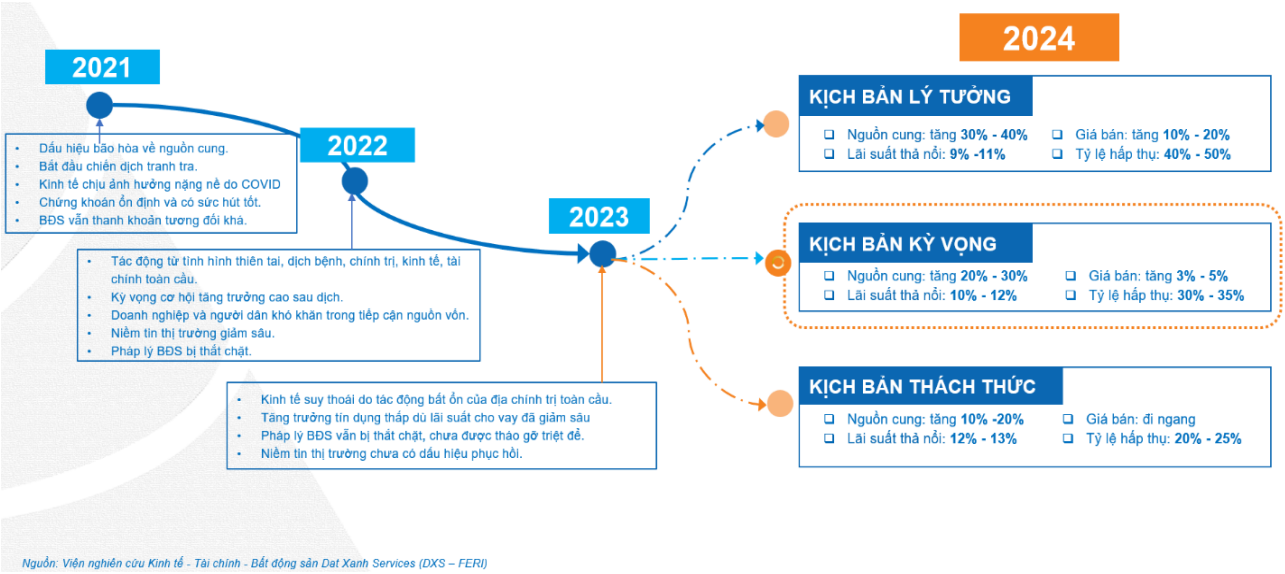
TÌNH HÌNH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2024

TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2024

2024 – năm bản lề để tích lũy và tạo dựng, chuẩn bị cho chu kỳ hồi phục và phát triển mới

Qua mỗi chu kỳ kinh tế, đều có hiện tượng "sóng sau đè sóng trước". Sẽ có một loạt thương hiệu cũ sa sút hoặt rời bỏ thị trường, và lại sẽ có một loạt thương hiệu BĐS mới nổi lên, tạo lập vị thế mới trong chu kỳ phát triển mới. Thời điểm này, ai còn nguồn lực tốt, người đó sẽ vượt lên và bứt phá mạnh mẽ. Sau quá trình thanh lọc thị trường kéo dài 4 năm qua, đến nay chỉ còn lại khoảng 20% doanh nghiệp BĐS trụ lại, và đây cũng là những tên tuổi và động lực để tạo nên sự thay đổi thật sự của ngành BĐS sau "đại hồng thủy", hướng đến một thị trường minh bạch, hiệu quả, ổn định và bền vững.

Năm 2024 vẫn còn nhiều thách thức trong nửa đầu năm, và sẽ có cải thiện nhẹ vào nửa cuối năm. Tốc độ cải thiện này sẽ được duy trì và cải thiện tốt hơn trong năm 2025, để thị trường từ năm 2026 sẽ "ấm áp" hơn hẳn, sẵn sàng cho một chu kỳ phát triển mới.



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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

Tình trạng khó khăn của thị trường bất động sản manh nha từ cuối năm 2021, trở nên nghiêm trọng trong năm 2022 và kéo dài đến năm 2023 dẫn đến tình trạng suy thoái của thị trường bất động sản nói riêng và toàn bộ nền kinh tế nói chung. Số lượng sản phẩm mới đưa ra thị trường ngày càng khan hiếm cộng với việc số lượng giao dịch có thời điểm gần như không có đã phản ánh phần nào kết quả kinh doanh không thuận lợi của DXS trong năm 2023.

Năm 2023 là năm đầu tiên DXS ghi nhận khoản lỗ hơn 160 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế chủ yếu do ảnh hưởng bởi tình hình chung của thị trường khiến doanh thu hoạt động kinh doanh sụt giảm mạnh mẽ và việc ghi nhận khoản lỗ 107 tỷ đồng tại công ty liên kết ở Quý 4 mặc dù thị trường đã có những tín hiệu tích cực trong nửa cuối năm.

Đơn vị tính: triệu đồng

Bảng: Kết quả kinh doanh DXS giai đoạn 2021 – 2023

Chỉ tiêu	2021	2022	2023
Tổng giá trị tài sản	15.147.811	16.602.259	15.457.120
Doanh thu thuần	4.328.806	4.096.290	1.997.404
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.235.900	635.503	(87.253)
Lợi nhuận khác	(35.843)	25.448	7.716
Lợi nhuận trước thuế	1.200.057	660.951	(79.537)
Lợi nhuận sau thuế	873.462	529.940	(160.262)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	538.796	344.529	(168.120)

Bảng: Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2021 - 2023

Chỉ tiêu	2021		2022		2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Tổng doanh thu	4.370.954	100%	4.140.393	100%	1.997.404	100%
Doanh thu dịch vụ bất động sản	2.978.284	68%	1.498.091	36%	1.224.907	61%
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	1.329.361	30%	2.348.914	57%	611.203	31%
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	-	0%	169.298	4%	20.505	1%
Doanh thu dịch vụ khác	63.309	1%	124.090	3%	140.790	7%
Giảm trừ doanh thu	(42.148)	(1%)	(44.103)	(1%)	-	0%
Doanh thu thuần	4.328.806		4.096.290		1.997.404	

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

Cụ thể, doanh thu thuần giảm hơn 50% so với năm 2022, đạt 1.997 tỷ đồng, chủ yếu do:

- Sự sụt giảm mạnh từ doanh thu bán căn hộ, nhà phố và đất nền so với năm trước, giảm 74%, đạt 611 tỷ đồng. Đây là doanh thu bán hàng của một số dự án do hệ thống Dat Xanh phát triển trên toàn quốc, chủ yếu tập trung ở khu vực miền Trung, nơi ghi nhận tỷ lệ hấp thụ thấp nhất trên cả nước.
- Doanh thu dịch vụ bất động sản giảm 18%, đạt 1.225 tỷ đồng. Trong năm 2023, toàn ngành gặp khó khăn khi số lượng giao dịch sụt giảm rất mạnh, nguyên nhân chủ yếu đến từ nguồn cung sản phẩm sơ cấp bị hạn chế. Bên cạnh đó, tâm lý e dè của người mua nhà bị ảnh hưởng bởi những thay đổi của các chính sách liên quan đến ngành bất động sản và áp lực từ thị trường tín dụng khiến số lượng giao dịch của ngành môi giới gần như "đóng băng".

Chi phí giá vốn giảm 27%, đạt 1.287 tỷ đồng, trong đó chi phí giá vốn dịch vụ bất động sản giảm đáng kể 66%, đạt 266 tỷ đồng chủ yếu đến từ chiến lược kinh doanh tập trung vào môi giới truyền thống, giảm ký cược, ký quỹ nhằm tối ưu hóa chi phí.

Bảng: Cơ cấu giá vốn giai đoạn 2021 – 2023

Chỉ tiêu	2021		2022		2023	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Giá vốn	1.667.463	39%	1.767.543	43%	1.287.102	64%
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	762.027	18%	701.657	17%	895.887	45%
Giá vốn dịch vụ bất động sản	858.652	20%	785.153	19%	265.674	13%
Giá vốn dịch vụ xây dựng	-	0%	170.267	4%	7.549	0.3%
Giá vốn dịch vụ khác	46.783	1%	110.466	3%	117.991	6%

Trong năm 2023, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được cắt giảm mạnh, lần lượt là 66% và 57%, về mức 325 tỷ đồng và 278 tỷ đồng nhờ các nỗ lực cắt giảm định phí và tái cấu trúc hệ thống. Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã liên tục đánh giá và rà soát để cắt giảm các mảng kinh doanh không hiệu quả trong nỗ lực kiểm soát và tối ưu nguồn lực. Bên cạnh đó, chi phí lãi vay gần như không đổi, đạt 126 tỷ đồng trong bối cảnh lãi suất tín dụng tăng cao trong vòng 5 năm trở lại đây.

Bảng: Tỷ trọng các loại chi phí so với giá vốn giai đoạn 2021 – 2023

Chỉ tiêu	2021	2022		2023	
	Giá trị	Giá trị	2022/2021	Giá trị	2023/2022
Giá vốn	1.667.463	1.767.543	6%	1.287.102	(27%)
Chi phí lãi vay	77.054	125.204	62%	126.398	1%
Chi phí bán hàng	689.419	955.267	39%	325.472	(66%)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	706.173	644.595	(9%)	278.366	(57%)
Chi phí tài chính	79.374	148.128	87%	134.240	(9%)
Chi phí khác	69.774	27.574	(60%)	30.226	10%

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

CƠ CẤU TÀI SẢN

Tính đến cuối năm 2023, tổng tài sản của DXS đạt gần 15.500 tỷ đồng, giảm 7% so với đầu năm. Trong đó, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng tài sản là các khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho lần đạt gần 9.976 tỷ đồng và hơn 4.119 tỷ đồng, giảm lần lượt 6% và 2% so với cùng kỳ.

Bảng: Cơ cấu giá vốn giai đoạn 2021 – 2023

Khoản mục	2021		2022		2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
TÀI SẢN NGẮN HẠN	14.505.136	95,76%	15.672.589	94,40%	14.568.552	94,25%
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.632.448	10,78%	492.525	2,97%	206.529	1,34%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	155.698	1,03%	170.936	1,03%	96.945	0,63%
Các khoản phải thu	10.560.212	69,71%	10.656.648	64,19%	9.976.984	64,55%
Hàng tồn kho	1.985.890	13,11%	4.189.883	25,24%	4.119.377	26,65%
Tài sản ngắn hạn khác	170.887	1,13%	162.597	0,98%	168.717	1,09%
TÀI SẢN DÀI HẠN	642.676	4,24%	929.671	5,60%	888.568	5,75%
Các khoản phải thu dài hạn	65.081	0,43%	94.044	0,57%	204.177	1,32%
Tài sản cố định	194.608	1,28%	204.112	1,23%	199.271	1,29%
Bất động sản đầu tư	43.600	0,29%	45.344	0,27%	36.541	0,24%
Tài sản dở dang dài hạn	59.958	0,40%	117.210	0,71%	128.811	0,83%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	20.500	0,14%	201.390	1,21%	93.982	0,61%
Tài sản dài hạn khác	258.929	1,71%	267.571	1,61%	225.787	1,46%
TỔNG TÀI SẢN	15.147.811	100%	16.602.259	100%	15.457.120	100%

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

CƠ CẤU NGUỒN VỐN

Nợ phải trả của DXS còn 7.354 tỷ đồng, giảm 12% so với năm 2022. Trong đó, khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất là tiền thu hộ từ chủ đầu tư, với hơn 3.000 tỷ đồng, giảm hơn 14% so với đầu năm.

Bảng: Cơ cấu giá vốn giai đoạn 2021 – 2023

Chỉ tiêu	2021		2022		2023	
NỢ PHẢI TRẢ	7.384.286	49%	8.317.375	50%	7.354.176	48%
Nợ ngắn hạn	7.213.630	98%	7.349.629	88%	6.754.419	92%
Nợ dài hạn	170.656	2%	967.747	12%	599.756	8%
Trong đó:						
Vay	1.130.993	15%	2.317.584	28%	1.606.903	22%
VỐN CHỦ SỞ HỮU	7.763.525	51%	8.284.884	50%	8.102.944	52%
Vốn góp	3.582.012	46%	4.531.224	58%	5.741.031	74%
Thặng dư vốn cổ phần	1.105.361	14%	804.504	10%	4.504	0%
Lợi nhuận chưa phân phối	941.845	12%	679.564	9%	89.978	1%
Lợi ích cổ đông thiểu số	2.138.574	28%	2.238.895	29%	2.236.734	29%
TỔNG NGUỒN VỐN	15.147.811	100%	16.602.259	100%	15.457.120	100%

Bảng: Các chỉ tiêu tài chính giai đoạn 2021 – 2023

Chỉ tiêu		2021	2022	2023
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,01	2,13	2,16
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,74	1,56	1,55
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN				
Chỉ số nợ/Tổng tài sản	%	48,75%	50,10%	47,58%
Chỉ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	95,12%	100,39%	90,76%
Hệ số nợ vay/Tổng tài sản	%	7,47%	13,96%	10,40%
Hệ số thanh toán lãi vay	Lần	2,35	1,00	0,43
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG				
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,33	0,26	0,12
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,91	0,57	0,31
Vòng quay khoản phải thu khách hàng	Vòng	2,68	2,59	1,50
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI				
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	20,18%	12,94%	(8,02%)
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	11,25%	6,40%	(1,98%)
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	5,77%	3,19%	(1,04%)
Hệ số lợi nhuận HĐKD/Doanh thu thuần	%	28,55%	15,51%	(4,37%)

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2024

Trong năm 2023, DXS đã tập trung hành động mạnh mẽ và quyết liệt với các nhiệm vụ trọng tâm đã đặt ra từ đầu năm nhằm đảm bảo toàn bộ hệ thống vận hành đồng bộ, hướng đến việc chuẩn bị và đón đầu sự phục hồi và chuẩn bị cho một chu kỳ mới của thị trường bất động sản. Tiếp nối những mục tiêu đã và chưa đạt được, năm 2024 DXS tiếp tục tập trung vào 4 nhiệm vụ trọng tâm với ưu tiên như sau:

- **Duy trì mảng kinh doanh cốt lõi là dịch vụ bất động sản.**
- **Tăng cường đào tạo con người, duy trì và phát triển nhân sự nòng cốt, tuyển dụng và phát triển đội ngũ bán hàng.**
- **Hoàn thành chuyển đổi số toàn diện hệ thống quản trị.**
- **Tái cơ cấu Hệ thống mạnh mẽ trên nguyên tắc phát triển bền vững.**

Chi tiết như sau:

Duy trì mảng kinh doanh cốt lõi là dịch vụ bất động sản

Hiện nay, hệ thống Dat Xanh Services đang có hoạt động kinh doanh ở cả mảng dịch vụ bất động sản và mảng đầu tư phát triển bất động sản, đóng góp lần lượt khoảng 70% và 30% doanh thu hàng năm. Mặc dù vậy, ngoại trừ một số dự án trọng điểm đạt được nhiều thành công như Regal Legend, Regal Pavillon, Regal Victoria, Cara River Park… thì hoạt động đầu tư phát triển bất động sản chưa thực sự gặt hái được nhiều thành công. Trong bối cảnh thị trường khó khăn và Công ty ưu tiên chiến lược phát triển bền vững, hệ thống Dat Xanh Services vẫn sẽ tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi là dịch vụ bất động sản trong năm 2024 và các năm tiếp theo. Việc đầu tư phát triển các dự án hiện hữu đang được cân nhắc và phân bổ nguồn lực hạn chế, phù hợp với định hướng đề ra.

Tăng cường đào tạo con người, duy trì và phát triển nhân sự nòng cốt, tuyển dụng và phát triển đội ngũ bán hàng

Trên con đường chinh phục thành công của mọi doanh nghiệp, dù công nghệ có phát triển đến mấy thì con người vẫn là yếu tố quan trọng nhất để phát triển sự nghiệp, phát triển tổ chức. Năm 2024 sẽ là năm Ban lãnh đạo hệ thống Dat Xanh Services ưu tiên chú trọng phát triển con người song song với việc phát triển tổ chức. Bên cạnh việc ưu tiên duy trì nhân sự nòng cốt, hệ thống Dat Xanh Services cũng sẽ triển khai các chương trình đào tạo nhằm hoàn thiện phẩm chất, kỹ năng và tư duy của cán bộ nhân viên.

Ngoài ra, để đón đầu xu hướng phục hồi và chuẩn bị cho một chu kỳ mới của thị trường bất động sản, từ giữa năm 2023 đến năm 2024, Công ty đặt mục tiêu tuyển dụng mới 1.000 nhân viên môi giới bất động sản trên toàn hệ thống mỗi quý nhằm xây dựng lực lượng bán hàng chất lượng. Đây là kế hoạch quan trọng giúp Công ty đạt được mục tiêu doanh thu và lợi nhuận trong năm 2024.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2024

Hoàn thành chuyển đổi số toàn diện hệ thống quản trị

DXS cùng Công ty mẹ sẽ triển khai tổng thể và toàn diện dự án chuyển đổi số hệ thống quản trị trên nền tảng SAP, nhằm chuẩn hóa toàn bộ các quy trình nghiệp vụ theo thông lệ tốt nhất, báo cáo chứng từ, tập trung dữ liệu thành hệ thống kiến trúc có tính minh bạch cao từ đó liên kết chặt chẽ quy trình vận hành trong hoạt động kinh doanh và quản trị doanh nghiệp, dựa trên năng lực công nghệ lõi, đặc biệt là các công nghệ AI, Cloud, Big Data… Hiện quá trình chuyển đổi số đang đi vào giai đoạn then chốt, kỳ vọng hoàn thành đúng mục tiêu đề ra để nhanh chóng áp dụng trên toàn hệ thống, góp phần chuẩn bị cho sự trở lại mạnh mẽ khi thị trường khởi sắc.

Tái cơ cấu hệ thống mạnh mẽ trên nguyên tắc phát triển bền vững

DXS hiện đang đứng đầu thị trường môi giới, chiếm 33% thị phần môi giới sơ cấp (gấp đôi so với đối thủ đứng thứ 2) theo thống kê của Savills, thậm chí lượng thị phần còn có thể lớn hơn khi thị trường vừa trải qua đợt "tái cấu trúc" lớn trong hai năm vừa qua. Với mục tiêu tái cơ cấu hệ thống mạnh mẽ, DXS đã và đang thực hiện công tác rà soát, cắt giảm, tối ưu trên toàn hệ thống. Theo đó, các đơn vị bao gồm công ty thành viên, chi nhánh, văn phòng đại diện có hoạt động kinh doanh không hiệu quả, ở thị trường không có nhu cầu lớn hay không có vị trí chiến lược, DXS sẽ tạm ngừng hoạt động hoặc giải thể để tiết kiệm tối đa nguồn lực, đặt vào vị thế phòng thủ tối đa. Đồng thời, DXS phân bổ toàn bộ nguồn lực còn lại vào các đơn vị hoạt động kinh doanh hiệu quả và tuân thủ theo đúng định hướng của Công ty. Bằng chiến lược này, Công ty kỳ vọng sẽ vẫn duy trì được thị phần bằng nguồn lực tối thiểu, tiết kiệm nguồn lực tối đa, dồn nén và bật tăng mạnh mẽ ngay khi thị trường khởi sắc trở lại.

Hiện tại, DXS đang chiếm 60% thị phần Miền Bắc, 40% thị phần Miền Trung, 70% thị phần Miền Tây và 15% thị phần Miền Nam. Sau khoảng thời gian khó khăn, DXS đã giảm hơn 50% số lượng nhân viên trên toàn hệ thống so với thời điểm "đỉnh" của thị trường vào năm 2021. Tuy nhiên, với kế hoạch mở rộng quy mô và chất lượng của đội ngũ bán hàng, DXS đặt mục tiêu sẽ trở lại mạnh mẽ ngay khi thị trường khởi sắc, tập trung đánh chiếm và gia tăng thị phần toàn quốc.

MỘT SỐ DỰ ÁN PHÂN PHỐI NĂM 2023

MỘT SỐ DỰ ÁN PHÂN PHỐI NĂM 2023

GEM SKY WORLD

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An

Vị trí: Đồng Nai
Quy mô diện tích: 92,2 ha
Loại hình sản phẩm: Đất nền, Nhà phố, Biệt thự, Shophouse

MỘT SỐ DỰ ÁN PHÂN PHỐI NĂM 2023

HOÀNG THÀNH PEARL

Chủ đầu tư: Công ty CP Chế tạo Biến thế & Vật liệu điện HN

Vị trí: Đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội
Quy mô diện tích: 14.786 m2 (01 tòa - 30 tầng – 334CHCC & 25 căn LK Shophouse)
Loại hình sản phẩm: Căn hộ, Shophouse.

MỘT SỐ DỰ ÁN PHÂN PHỐI NĂM 2023

REGAL LEGEND

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Regal Group

Vị trí: tỉnh Quảng Bình
Quy mô diện tích: 21 ha
Loại hình sản phẩm: Căn hộ, Nhà phố, Dinh thự, Khách sạn cao cấp.

MỘT SỐ DỰ ÁN PHÂN PHỐI NĂM 2023

CARA RIVER PARK

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần dịch vụ và đầu tư Đất Xanh Miền Tây

Vị trí: KĐT Nam Cần Thơ, P. Hưng Thạnh, Q. Cái Răng, TP Cần Thơ
Quy mô diện tích: Gồm toà tháp Premium Tower và Luxury Tower, mỗi tháp 20 tầng
Tháp A và B đều có 165 căn hộ, 04 căn Penthouse và 10 căn TMDV
Loại hình sản phẩm: Căn hộ, Shophouse, Penthouse.

MỘT SỐ DỰ ÁN PHÂN PHỐI NĂM 2023

HT PEARL

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu Tư và xây Dựng Nhà Hưng Thịnh

Vị trí: Dĩ An, Bình Dương
Quy mô diện tích: 2.000 m2
Loại hình sản phẩm: Căn hộ, Shophouse

MỘT SỐ DỰ ÁN PHÂN PHỐI NĂM 2023

HONAS RESIDENCE

Chủ đầu tư : Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản và Xây dựng Hoàng Nam
Vị trí : Đ. Tân Vạn - Mỹ Phước, P, Dĩ An, Bình Dương
Quy mô : 4.584,8 m2
500 căn hộ
Loại hình sản phẩm: Căn hộ

THE RIVANA

Chủ đầu tư : Công ty cổ phần đầu tư Đạt Phước
Vị trí : Quốc lộ 13, Phường Vĩnh Phú, Thuận An, Bình Dương
Quy mô : 1020 căn hộ, 15 shophouse
Loại hình sản phẩm: Căn hộ, Shophouse

FIATO CITY

Chủ đầu tư : Thăng Long Real Group
Vị trí : Tôn Đức Thắng (25B), thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
Quy mô : 9,84 ha gồm 2 Block Galaxy & Fiesta, 869 căn hộ 2 Hầm và 18 Tầng Nổi
Loại hình sản phẩm: Căn hộ, Shophouse

LUX CITY CẨM PHẢ

Chủ đầu tư : Đất Xanh Duyên Hải
Vị trí : Phường Cẩm Bình, Thành phố Cẩm Phả, Quảng Ninh
Quy mô : 30911,3 m2 - 334 căn hộ
Loại hình sản phẩm: Căn hộ chung cư

MỘT SỐ DỰ ÁN PHÂN PHỐI NĂM 2023

PICITY SKY PARK

Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn
Vị trí : Phường An Bình, TP. Dĩ An, Bình Dương
Quy mô : 10.611m2
Loại hình sản phẩm: Căn hộ

HERITAGE WEST LAKE

Chủ đầu tư : CapitaLand
Vị trí : P. Phú Thượng, Q. Tây Hồ, Hà Nội
Quy mô : 9.000 m2
(173 căn hộ để ở + 207 căn hộ dịch vụ)
Loại hình sản phẩm: Căn hộ

VINHOMES GRAND PARK

Chủ đầu tư : Vinhomes
Vị trí : Nguyễn Xiển, Quận 9, TP Thủ Đức, TP.HCM
Quy mô : 271 ha, 71 tòa căn hộ, Từ 25 – 35 tầng.
Loại hình sản phẩm: Căn hộ, Shophouse

SAFIRA KHANG ĐIỀN

Chủ đầu tư : KHANG ĐIỀN
Vị trí : P. Phú Hữu, TP. Thủ Đức, TP.HCM
Quy mô : 2,7ha
1570 căn hộ và 23 căn TMDV
4 Block cao 22 tầng
Loại hình sản phẩm: Căn hộ chung cư

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TẠI DXS

Mô hình quản trị tại DXS được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về Quản trị Công ty ("QTCT"). Mô hình quản trị của Công ty bao gồm: Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ"), Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ủy ban kiểm toán ("UBKT") (trực thuộc HĐQT) và Tổng giám đốc. Các hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

Đại hội đồng cổ đông: Là cơ quan có quyền quyết định cao nhất của Công ty, bao gồm các cổ đông có quyền biểu quyết.

Hội đồng quản trị: Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty theo các Nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thông qua. HĐQT DXS hiện có 5 thành viên, trong đó có 1 thành viên độc lập. Nhiệm kỳ của HĐQT là 5 năm, bắt đầu từ năm 2022. Vào tháng 8/2023 HĐQT được bầu bổ sung 1 thành viên.

Ủy ban kiểm toán: Được thành lập theo luật Doanh nghiệp hiện hành, gồm 2 thành viên có chuyên môn và kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán. UBKT có vai trò giám sát tính trung thực của các Báo cáo Tài chính, tính tuân thủ pháp luật của Công ty và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT.

Tại DXS, Quản trị Công ty được xác định là một yếu tố vô cùng quan trọng để đảm bảo hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp một cách bền vững và hiệu quả. Mức độ tuân thủ các nguyên tắc cơ bản về quản trị tốt là yếu tố cốt lõi cho các quyết định kinh doanh của Công ty nhằm phục vụ cho các mục tiêu kinh doanh dài hạn của Công ty nói riêng và lợi ích lâu dài của cổ đông và các bên liên quan nói chung. Chính vì thế, hệ thống QTCT càng được DXS chú trọng, không ngừng cải thiện những hạn chế và cập nhật các quy định để hoạt động hiệu quả hơn.

DXS cùng Công ty mẹ sẽ triển khai tổng thể và toàn diện dự án chuyển đổi số hệ thống quản trị trên nền tảng SAP, nhằm chuẩn hóa toàn bộ các quy trình nghiệp vụ theo thông lệ tốt nhất, báo cáo chứng từ, tập trung dữ liệu thành hệ thống cấu trúc có tính minh bạch cao từ đó liên kết chặt chẽ quy trình vận hành trong hoạt động kinh doanh và quản trị doanh nghiệp, dựa trên năng lực công nghệ lõi, đặc biệt là các công nghệ AI, Cloud, Big Data… Hiện quá trình chuyển đổi số đang đi vào giai đoạn then chốt, kỳ vọng hoàn thành đúng mục tiêu đề ra để nhanh chóng áp dụng trên toàn hệ thống, góp phần chuẩn bị cho sự trở lại mạnh mẽ khi thị trường khởi sắc.

Các nguyên tắc Quản trị Công ty tại DXS:

- (1) Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý;
- (2) Đảm bảo hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán;
- (3) Đảm bảo quyền lợi của Cổ đông và những người có liên quan;
- (4) Đảm bảo đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- (5) Đảm bảo công khai minh bạch mọi hoạt động của Công ty.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TẠI DXS

Đánh giá về việc thực hành Quản trị Công ty trong năm 2023:

- Tất cả thành viên HĐQT bằng kinh nghiệm và chuyên môn của mình đều đóng góp vào quá trình xây dựng chiến lược và ra quyết định của Công ty. Các thành viên đều trực tiếp tham dự vào tất cả các cuộc họp trong năm, nghiên cứu đầy đủ tài liệu có liên quan để đóng góp ý kiến nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT.
- DXS đảm bảo cơ cấu HĐQT có tối thiểu 1/3 số lượng thành viên là thành viên độc lập, đảm nhiệm vị trí Chủ tịch UBKT, là người có kinh nghiệm và năng lực trong lĩnh vực tài chính để tạo cơ chế kiểm soát phù hợp và công bằng giữa các bên liên quan.
- Đảm bảo các quyền cơ bản của cổ đông: trong năm 2023, DXS đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông bất thường theo hình thức trực tuyến để đảm bảo tất cả các cổ đông đều có thể tham dự và đóng góp ý kiến.
- Hàng tháng, hàng quý, Công ty cũng tổ chức các buổi sự kiện gặp gỡ với nhà đầu tư trong và ngoài nước qua các nền tảng online/offline nhằm được tiếp xúc, lắng nghe ý kiến của các nhà đầu tư và tăng tính minh bạch thông tin của Công ty.
- Các hoạt động của Công ty luôn được công bố thông tin công khai, minh bạch, kịp thời theo đúng quy định của pháp luật.

Kế hoạch cải tiến hoạt động Quản trị Công ty trong năm 2024:

- Duy trì hoạt động HĐQT nhằm hướng tới đạt được kết quả hoạt động kinh doanh hiệu quả cho Công ty, cổ đông và các bên liên quan.
- Nâng cao vai trò và hiệu quả hoạt động của Ủy Ban kiểm toán.
- Tăng cường các hoạt động gặp gỡ, tiếp xúc và trao đổi với các Nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.
- Duy trì việc công bố thông tin công khai, minh bạch, kịp thời theo đúng quy định của pháp luật bằng tiếng Việt và tiếng Anh.
- Thúc đẩy thực hành QTCT tốt hướng đến các thông lệ quốc tế: áp dụng Thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN để đánh giá toàn diện về thực hành QTCT.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2023, DXS có sự thay đổi thành viên HĐQT đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023. Qua đó, bổ nhiệm Ông Hà Đức Hiếu giữ chức vụ thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 – 2028 do trước đó Ông Dương Văn Bắc – Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT có đơn xin từ nhiệm từ tháng 5/2023 vì lý do cá nhân. Theo đó vào tháng 10/2023, HĐQT đã thống nhất bổ nhiệm Ông Phạm Anh Khôi giữ chức vụ thành viên UBKT.

Cơ cấu thành viên HĐQT năm 2023 như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	18/10/2021	
2	Ông Trần Quốc Thịnh	Thành viên HĐQT Phó Chủ tịch HĐQT	29/04/2022	
		Thành viên HĐQT	23/04/2022	
3	Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	17/08/2023	
4	Ông Dương Văn Bắc	Thành viên HĐQT	23/04/2022	17/08/2023
5	Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT	02/01/2020	
6	Ông Trần Thanh Tân	Thành viên độc lập HĐQT	04/05/2021	

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động kinh doanh năm 2023

Từ nửa cuối năm 2022 đến 2023, ngành bất động sản và thị trường tài chính – chứng khoán có những diễn biến bất ngờ tác động đến mọi hoạt động của doanh nghiệp. Sự khan hiếm về nguồn cung sản phẩm mới, thủ tục pháp lý cho các dự án BĐS chậm, thị trường tài chính bị siết chặt, tâm lý người mua nhà và nhà đầu tư dè dặt… khiến cho việc kinh doanh bất động sản gần như đóng băng. HĐQT DXS nhận thức rõ những khó khăn và thách thức của thị trường để xem xét và đưa ra những điều chỉnh phù hợp đối với chiến lược kinh doanh của Công ty.

Với mảng dịch vụ môi giới: DXS thực hiện rà soát và tái cơ cấu danh mục sản phẩm phân phối ra thị trường, tập trung vào các dự án và khu vực với nhu cầu ở thực được thị trường hấp thụ mạnh, đa dạng hóa sản phẩm, tập trung mở rộng thị trường và tệp khách hàng. Tập trung xây dựng đội ngũ nhân viên kinh doanh chất lượng từ nửa cuối năm 2023 để chuẩn bị cho giai đoạn phục hồi của thị trường bất động sản.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Với mảng chuyển đổi số, đầu tư phát triển công nghệ BĐS: Ihouzz tiếp tục đẩy mạnh phát triển bộ giải pháp kinh doanh, tiếp thị, chăm sóc khách hàng trong việc triển khai bán hàng, giúp chủ đầu tư, công ty môi giới bất động sản tối ưu quy trình, minh bạch giá bán và chính sách bán hàng. Ngoài ra, bộ giải pháp quản lý vận hành tòa nhà, chăm sóc cư dân của iHouzz được các chủ đầu tư ứng dụng trong việc quản lý vận hành tòa nhà chung cư, văn phòng mang lại sự kết nối tuyệt vời giữa chủ đầu tư, ban quản lý và cư dân. Đặc biệt, việc hệ thống hoá nguồn dữ liệu và ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI), cơ sở dữ liệu lớn (Big Data) để xây dựng cơ sở dữ liệu ngành bất động sản đã giúp iHouzz có được kho dữ liệu ngành bất động sản khổng lồ, tiêu chuẩn, chuyên sâu và liên tục, cung cấp đến chủ đầu tư, công ty môi giới nguồn thông tin xác thực, phục vụ kịp thời cho xây dựng chiến lược và các quyết định kinh doanh của Công ty.

Với mảng dịch vụ tài chính: công ty Tulip – FINA hiện đang là đối tác chiến lược của hơn 15 ngân hàng lớn tại Việt Nam, tập trung phát triển các giải pháp tài chính, bảo hiểm và các dịch vụ phái sinh cho khách hàng. Trong tháng 3/2024, FINA đã ký kết hợp tác chiến lược với Global Care và Bảo hiểm hàng không (VNI) để trao tặng 300.000 gói bảo hiểm nhà tư nhân cho toàn bộ khách hàng mua sản phẩm của Tập đoàn Đất Xanh.

Để thích nghi với thị trường, DXS thực hiện tái cấu trúc thường xuyên và liên tục theo hướng tinh gọn trên toàn hệ thống, giữ lại những thành phần quan trọng và khỏe mạnh nhất. DXS chuyển đổi mô hình thiên về định phí sang mô hình biến phí với đội ngũ nhân sự cốt lõi, đa năng, đa nhiệm để tối ưu nguồn lực về tài chính lẫn con người. Ngoài ra DXS cũng tập trung tìm kiếm giải pháp tạo ra nguồn thu mới để tối ưu hóa hoạt động quản trị dòng tiền.

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc ("Ban TGĐ") Công ty

Ban TGĐ đã điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty chặt chẽ, tuân thủ nghiêm túc các quy định của Pháp luật hiện hành, các Quy chế, Điều lệ Công ty. Các thành viên trong Ban TGĐ luôn chứng minh được năng lực, trình độ chuyên môn, tinh thần trách nhiệm để thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao. Đồng thời, Ban TGĐ luôn có các sáng kiến cải tiến để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Về tình hình hoạt động kinh doanh, đầu tư và phát triển của Công ty, Ban TGĐ nắm rõ chiến lược của HĐQT và thường xuyên báo cáo HĐQT. Ban TGĐ thực hiện đúng phân quyền để xin ý kiến chỉ đạo, chủ trương đối với những quyết định cần thông qua HĐQT. Qua đó, HĐQT luôn giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban TGĐ trong việc thực hiện và thi hành các nghị quyết HĐQT đã thông qua.

Ngoài ra, HĐQT cũng đánh giá cao Ban TGĐ trong việc luôn chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, kế thừa và phát huy của nền tảng văn hóa doanh nghiệp Đất Xanh. Bên cạnh đó, luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, xây dựng các chính sách phúc lợi cho CBNV, thực hiện tốt các nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.

Đặc biệt, sự nghiệp trồng người luôn được Ban TGĐ chú trọng, đội ngũ nhân sự kế thừa luôn được đào tạo, nâng cao năng lực và tìm kiếm những nhân tố tiềm năng để phát triển.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tổng kết các cuộc họp, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị năm 2023

Các cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông

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

Kỳ Đại hội	Số Nghị quyết	Nội dung
Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 15/04/2023	01-1/2023/NQ-DXS/ĐHĐCĐ	▪ Thông qua toàn văn Báo cáo của HĐQT. ▪ Thông qua toàn văn Báo cáo của UBKT. ▪ Thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022. ▪ Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023. ▪ Thông qua thù lao các thành viên HĐQT năm 2022 và kế hoạch chi trả thù lao các thành viên HĐQT năm 2023. ▪ Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2022. ▪ Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2023. ▪ Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023. ▪ Thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2023.
Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023 ngày 17/08/2023	02-1/2023/NQ-DXS/ĐHĐCĐ 02-2/2023/NQ-DXS/ĐHĐCĐ	▪ Thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028. ▪ Thông qua điều chỉnh mức thù lao thành viên HĐQT, UBKT năm 2022; thực hiện chi trả thù lao các thành viên HĐQT năm 2022; điều chỉnh kế hoạch thù lao thành viên HĐQT, UBKT năm 2023. ▪ Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh không phải thực hiện chào mua công khai theo quy định của Luật Chứng khoán khi nhận chuyển nhượng cổ phiếu DXS từ Nhà đầu tư để tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tổng kết các cuộc họp, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị năm 2023

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2023, HĐQT đã thực hiện 8 cuộc họp và thông qua 16 Nghị quyết với sự tham gia đầy đủ của các thành viên HĐQT để kịp thời đưa ra các quyết định nhanh chóng, phù hợp nhằm giải quyết các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2023/NQ-DXS/HĐQT	24/02/2023	Thông qua việc triệu tập và kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2023
2	02/2023/NQ-DXS/HĐQT	23/03/2023	Thông qua các nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
3	03/2023/NQ-DXS/HĐQT	13/04/2023	Thông qua việc cập nhật, bổ sung tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
4	04_01/2023/NQ-DXS/HĐQT	26/05/2023	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023
5	04_02/2023/NQ-DXS/HĐQT	26/05/2023	Thông qua việc triển khai phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu năm 2023
6	04_03/2023/NQ-DXS/HĐQT	26/05/2023	Thông qua việc bổ nhiệm Bà Nguyễn Hoàng Thúy An làm Thư ký Hội đồng Quản trị từ ngày 26/05/2023
7	04_04/2023/NQ-DXS/HĐQT	26/05/2023	Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng giao dịch giữa Công ty với Bên liên quan trong Hệ thống Đất Xanh. Thông qua Ủy quyền cho Tổng giám đốc quyết định các điều khoản và ký kết Hợp đồng giao dịch giữa Công ty với Bên liên quan trong Hệ thống Đất Xanh, với giá trị Hợp đồng giao dịch nhỏ hơn 5% Tổng tài sản được ghi trong báo cáo tài chính hợp nhất gần nhất đã được kiểm toán.
8	05_01/2023/NQ-DXS/HĐQT	30/06/2023	Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty năm 2023 (ESOP 2023)
9	05_02/2023/NQ-DXS/HĐQT	30/06/2023	Thông qua việc điều chỉnh kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2023
10	05_03/2023/NQ-DXS/HĐQT	30/06/2023	Thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam làm đơn vị kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2023 Thông qua điều chỉnh giảm mức thù lao Hội đồng quản trị năm 2022 và thực hiện chi trả thù lao năm 2022 cho Hội đồng quản trị
11	06/2023/NQ-DXS/HĐQT	27/07/2023	Thông qua dự thảo tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023
12	07-01/2023/NQ-DXS/HĐQT	20/10/2023	Thông qua việc góp vốn thành lập công ty con với tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh là 69,985%
13	07-02/2023/NQ-DXS/HĐQT	20/10/2023	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu Thông qua việc đăng ký tăng Vốn điều lệ của Công ty Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty
14	07-03/2023/NQ-DXS/HĐQT	20/10/2023	Thông qua việc bổ nhiệm Ông Phạm Anh Khôi làm Thành viên Ủy ban Kiểm toán Công ty từ ngày 20/10/2023
15	08-01/2023/NQ-DXS/HĐQT	21/11/2023	Thông qua các nội dung liên quan đến chương trình ESOP 2023 của Công ty
16	08-02/2023/NQ-DXS/HĐQT	21/11/2023	Thông qua việc nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng các sản phẩm thuộc dự án HT-Pearl

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán ("UBKT") trong năm 2023

Về cơ cấu nhân sự: năm 2023 có sự thay đổi về nhân sự, theo đó Ông Phạm Anh Khôi được bổ nhiệm trở thành thành viên UBKT theo Nghị quyết số 07-03/2023/NQ-DXS/HĐQT đã được HĐQT thông qua vào ngày 20/10/2023 thay thế cho Ông Dương Văn Bắc đã từ nhiệm từ tháng 05/2023 vì lý do cá nhân.

Tổng kết các cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán

STT	Tên thành viên UBKT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự
1	Ông Trần Thanh Tân	Chủ tịch UBKT	2/2	100%	
2	Ông Dương Văn Bắc	Thành viên UBKT	1/2	50%	Từ nhiệm từ ngày 23/05/2023
3	Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên UBKT	1/2	50%	Bổ nhiệm từ ngày 20/10/2023

Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

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

KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC CỦA DOANH NGHIỆP

Thẩm định Báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính Công ty năm 2023

- UBKT đã giám sát sự trung thực của BCTC thông qua việc giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ, các thủ tục liên quan đến việc áp dụng chính sách kế toán, lập và trình bày BCTC với sự tập trung vào việc soát xét các vấn đề giao dịch phức tạp hoặc bất thường, các vấn đề mang tính xét đoán, các tuyên bố pháp lý và chuyên môn hiện hành.
- UBKT đã thảo luận và xem xét kết quả kiểm toán của Kiểm toán độc lập:
- Công ty đã lập và công bố các BCTC định kỳ phù hợp với các quy định áp dụng đối với công ty niêm yết. Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm 2023 được soát xét và kiểm toán bởi Công ty kiểm toán đúng theo quy định hiện hành.
- Không phát hiện có sai sót trọng yếu có thể làm sai lệch BCTC. BCTC năm 2023 được lập trung thực và hợp lý, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.
- Không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, các xét đoán và ước tính hoặc cơ sở hoạt động liên tục.
- Không có trường hợp gian lận hoặc nhầm lẫn nào được ghi nhận trong việc lập và trình bày BCTC.
- Công ty kiểm toán Ernst & Young (EY) đã thực hiện công tác kiểm kê tài sản; theo đó, không có các vấn đề đáng kể được ghi nhận.

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

Đối với Hội đồng quản trị

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

Đối với Ban Tổng Giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện đúng và đầy đủ nội dung các Nghị quyết của Hội đồng quản trị/Đại hội đồng cổ đông đưa ra. Năm 2023, trong bối cảnh thị trường bất động sản nói riêng và thị trường kinh tế tài chính nói chung gặp nhiều biến động và diễn biến khó lường, Công ty vẫn đảm bảo, duy trì được hoạt động kinh doanh ổn định do những nỗ lực chuyển đổi trong việc thực hiện kế hoạch tái cấu trúc, quy hoạch thị trường, quy hoạch dòng sản phẩm kinh doanh, đẩy mạnh các hoạt động quản trị và kinh doanh linh hoạt theo từng giai đoạn.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

Báo cáo giao dịch với các bên liên quan

Chi tiết nội dung giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan được trình bày tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023 đã được công bố thông tin vào ngày 30/01/2023 và được trình bày chi tiết tại thuyết minh số 34 Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán. Quý Nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại địa chỉ: www.datxanhservices.com.vn

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024

- Rà soát, phân tích, đánh giá và ban hành các chính sách, quy định, nội quy điều chỉnh bổ sung phù hợp trong vận hành, kiểm soát hoạt động của Công ty.
- Tiếp tục tập trung kiểm soát tuân thủ, kiểm soát chiến lược của Công ty và các Công ty thành viên để báo cáo và đề xuất ý kiến với Hội đồng quản trị.
- Theo dõi và giám sát Ban điều hành tổ chức thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định HĐQT, công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Xem xét sổ sách kế toán, thẩm định Báo cáo tài chính năm 2023 và Báo cáo tài chính bán niên năm 2023.
- Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và những người điều hành Công ty.
- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật, chấp hành Điều lệ Công ty và thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và những người điều hành doanh nghiệp trong năm 2024.

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tại Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023, căn cứ hoạt động kinh doanh và những khó khăn chung của thị trường , Hội đồng Quản trị đã thống nhất đệ trình giảm thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị năm 2023 còn 10 triệu đồng/người/tháng và đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác trong năm 2023 là 7,6 tỷ đồng, giảm 55% so với cùng kỳ năm trước. Quý Nhà đầu tư, Quý Cổ đông vui lòng xem chi tiết tại Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2023 đã được kiểm toán. Báo cáo đã được đăng tải và công bố thông tin chi tiết tại website Công ty: www.ir.datxanhservices.com.vn

Giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ

Trong năm 2023, tất cả giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ đến từ việc nhận cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP 2023)

STT	Họ và tên	Chức vụ/Mối quan hệ với Công ty	Đầu kỳ		Cuối kỳ	
			Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Trường Sơn	Chủ tịch HĐQT	0	0	500.000	0,09
2	Trần Quốc Thịnh	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0	200.000	0,03
3	Trần Thanh Tân	Thành viên HĐQT	0	0	100.000	0,02
4	Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT	0	0	100.000	0,02
5	Phạm Anh Khôi	Thành viên HĐQT	0	0	150.000	0,03
6	Phạm Thị Nguyên Thanh	Tổng Giám đốc Người phụ trách quản trị Công ty	15.834	0,00	415.834	0,07
7	Nguyễn Huỳnh Quang Tuân	Kế toán trưởng	0	0	65.000	0,01
8	Huỳnh Lê Anh Phú	Người được ủy quyền công bố thông tin	0	0	32.000	0,01

QUẢN TRỊ RỦI RO

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ luôn phải đối diện với nhiều rủi ro phát sinh từ các yếu tố bên trong và bên ngoài Công ty. DXS luôn chú trọng đến công tác quản trị rủi ro nhằm giúp Hội đồng quản trị cùng Ban điều hành luôn đưa ra những quyết định, chiến lược kinh doanh chính xác, hiệu quả; đồng thời giảm tối đa thiệt hại trong quá trình điều hành, quản lý; tiết kiệm thời gian, chi phí và nguồn lực cho Công ty.

Rủi ro về kinh tế

Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh.

Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là i) tốc độ tăng trưởng kinh tế; ii) tỷ lệ lạm phát và iii) tỷ lệ lãi suất.

Năm 2023, kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng bởi tình hình kinh tế thế giới. Các động lực của nền kinh tế chưa phát huy được hiệu quả như những năm trước, đặc biệt trong giai đoạn nửa đầu năm. Tuy vậy, xu hướng tích cực hơn trong những tháng cuối năm đã giúp tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2023 đạt 5,05% và là một trong những nền kinh tế tăng trưởng cao trong khu vực và thế giới... Trong đó, khu vực nông nghiệp tiếp tục là bệ đỡ cho nền kinh tế với tăng trưởng đạt 3,83%; khu vực thương mại tăng trưởng 6,82% với một số ngành dịch vụ tăng trưởng ổn định trong khi khu vực công nghiệp, xây dựng gặp nhiều khó khăn với mức tăng trưởng chỉ đạt 3,74%. Dự báo, trong năm 2024, kinh tế Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, từ cả tình hình thế giới, khu vực biến động khó lường và những hạn chế, khó khăn trong nội tại của nền kinh tế.

Trước những diễn biến phức tạp của tình hình kinh tế trên thị trường, Công ty luôn thường xuyên theo dõi, phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh. Công ty cũng đã thành lập Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – Bất động sản Dat Xanh Services (DXS – FERI), nhằm nghiên cứu và tư vấn chiến lược có tính ứng dụng thực tiễn cao.

Dịch Covid làm nhiều ngành kinh tế bị suy giảm. Từ đó dẫn đến nhu cầu tìm kiếm cơ hội đầu tư ở những lĩnh vực sinh lợi nhanh, mang tính ngắn hạn như: chứng khoán, đặc biệt là bất động sản gia tăng.

QUẢN TRỊ RỦI RO

Rủi ro do môi trường, pháp luật và ngành

Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty.

DXS luôn đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty. Cụ thể, trong năm 2023, Quốc hội đã ban hành hàng loạt các văn bản, quy định pháp luật mới bao gồm: Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật đấu thầu… Trong thời gian tới hàng loạt Thông tư và Nghị định hướng dẫn thi hành các luật này cũng sẽ được ban hành, ảnh hưởng trực tiếp đến lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Nhằm hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động chuyên môn thông qua Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – Bất động sản Dat Xanh Services (DXS – FERI) và bộ phận Pháp chế của Tập đoàn, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến Công ty.

Rủi ro đặc thù ngành

➢ Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản ở Việt Nam

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tập trung chính vào thị trường Việt Nam. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào hoạt động của thị trường này.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản thương mại và nhà ở mới chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương và các biện pháp kiểm soát vĩ mô hoặc các biện pháp luật định được chính quyền cấp tỉnh hoặc cấp trung ương áp dụng. Nhu cầu về bất động sản thương mại và nhà ở mới tại Việt Nam có thể sẽ suy giảm. Nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản của Công ty, qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

Nhằm hạn chế tối đa rủi ro, Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – Bất động sản Dat Xanh Services (DXS – FERI) luôn báo cáo kịp thời các diễn biến thị trường, tham vấn cho Ban lãnh đạo và Hội đồng quản trị để có các quyết định kinh doanh phù hợp và kịp thời.

QUẢN TRỊ RỦI RO

➢ Rủi ro từ phía nhà phát triển bất động sản

Là đơn vị có hoạt động kinh doanh đặc thù đóng vai trò cầu nối giữa nhà phát triển bất động sản và khách hàng, hoạt động kinh doanh của Dat Xanh Services phụ thuộc khá nhiều vào nguồn cung bất động sản từ phía các nhà phát triển bất động sản.

Với các dự án bất động sản có vị trí thuận lợi và thu hút được các khách hàng, nhà phát triển bất động sản có thể tự phân phối các sản phẩm mà không cần thông qua đơn vị trung gian như Dat Xanh Services. Tuy nhiên, với các dự án còn ở giai đoạn tiềm năng hoặc có vị trí chưa thực sự hấp dẫn, việc phân phối dựa vào thế mạnh của Dat Xanh Services là một lựa chọn hoàn toàn chính xác. Điểm mạnh nhất của Dat Xanh Services là sở hữu mạng lưới bán hàng trải dài khắp 63 tỉnh thành cả nước, tiên phong ứng dụng công nghệ bất động sản và với việc Công ty đã trải qua các giai đoạn thăng trầm của thị trường bất động sản trong 20 năm qua và hiểu được nhu cầu của khách hàng chính là các điểm cộng cho sự hợp tác giữa Dat Xanh Services và các đối tác phát triển bất động sản.

Tuy nhiên, để giảm thiểu các rủi ro này, Ban lãnh đạo Dat Xanh Services ưu tiên phát triển kinh doanh theo hướng thực hiện bao tiêu sản phẩm và/hoặc tự doanh nhằm tối đa hóa lợi nhuận và tận dụng hệ thống mạng lưới phân phối và khả năng tài chính lành mạnh của Công ty. Ngoài ra Công ty cũng phát triển công nghệ, đẩy nhanh quá trình chuyển đổi số

➢ Rủi ro cạnh tranh

Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Dat Xanh Services. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có sức mạnh về uy tín sản phẩm và dịch vụ chất lượng, mang đến cho khách hàng lợi ích thiết thực và được khách hàng tin tưởng. Ngoài ra, ưu thế cũng thuộc về các doanh nghiệp có quy mô lớn, tiềm lực tài chính tốt, mạnh dạn đầu tư và không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ vì lợi ích lâu dài.

Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Công ty có thể gặp phải bao gồm: Cạnh tranh trực tiếp từ dịch vụ của các công ty môi giới khác và Cạnh tranh của dịch vụ thay thế - đến từ Chủ đầu tư tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình.

Để giảm thiểu các rủi ro này, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng hình thức bao tiêu sản phẩm, cam kết đầu ra của dự án, mang lại dịch vụ tiện ích cho Chủ đầu tư và sự tin cậy của khách hàng. Công ty luôn luôn cẩn trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới công nghệ, chất lượng phục vụ để luôn luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, sau khoảng thời gian thị trường bất động sản trải qua giai đoạn biến động và thanh lọc mạnh 2021 - 2023, một số lượng lớn những đơn vị môi giới bất động sản vừa và nhỏ không trụ vững và bị đào thải khỏi thị trường làm tăng lợi thế cạnh tranh của Công ty, được thể hiện rõ với đội ngũ môi giới bán hàng trải dài khắp cả nước.

QUẢN TRỊ RỦI RO

➢ Rủi ro thanh toán

Với đặc thù kinh doanh là công ty trung gian hỗ trợ giao dịch giữa nhà phát triển bất động sản và các khách hàng, Công ty gặp phải rủi ro liên quan đến vấn đề thanh toán từ phía đơn vị phát triển bất động sản. Khi thực hiện giao dịch môi giới bất động sản thành công, Công ty sẽ nhận được phí hoa hồng từ phía nhà phát triển bất động sản. Thông thường thời hạn thu hồi khoản tiền này là 30 ngày đến 90 ngày kể từ ngày Công ty và nhà phát triển bất động sản đồng ý về việc ghi nhận giao dịch thành công. Rủi ro về việc thanh toán đến từ việc nhà phát triển bất động sản gặp vấn đề trong hoạt động như: chậm trễ nguồn tiền trả nợ, gặp khó khăn trong hoạt động...Thông thường, rủi ro này chủ yếu đến từ việc nhà phát triển bất động sản không phải là đơn vị chuyên nghiệp và có uy tín trên thị trường.

Đây cũng là các rủi ro mà bất cứ công ty cung cấp dịch vụ nào cũng có thể gặp phải. Lường trước các rủi ro này, Ban lãnh đạo Công ty đã chú trọng hợp tác đầu tư với các nhà phát triển bất động sản có thương hiệu trên thị trường, có uy tín, lành mạnh về tình hình tài chính và có kế hoạch phát triển bất động sản lâu dài đặc biệt là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (Công ty mẹ).

Rủi ro quản trị công ty

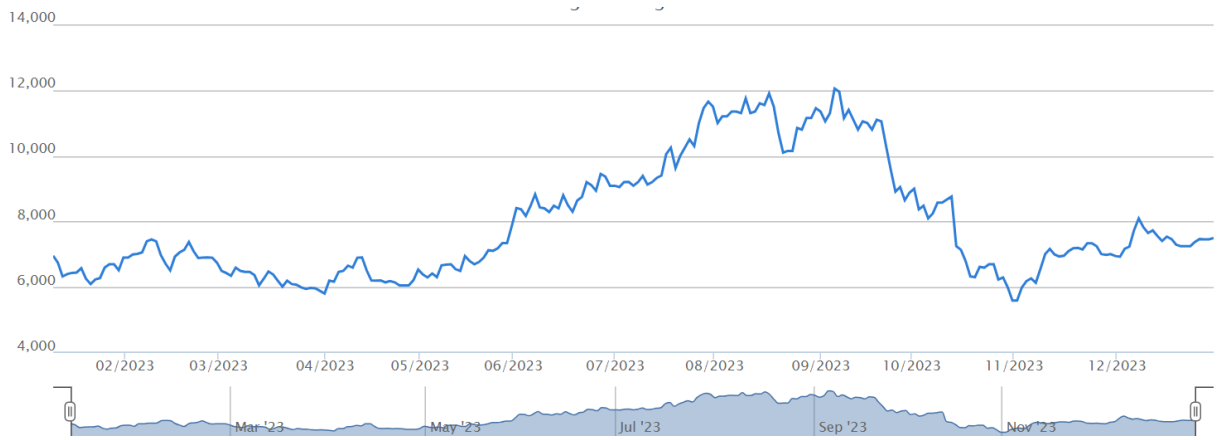
Để ngăn ngừa các rủi ro trong quá trình hoạt động, với mỗi bước trong từng quy trình cụ thể, Công ty đều xây dựng bộ quy chế quy định chuẩn với hướng dẫn cụ thể. Đồng thời, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động chuyên môn và bộ quy chuẩn trên luôn được đánh giá, cập nhật hoàn thiện để bắt kịp với với sự phát triển của ngành nghề cũng như quy định của pháp luật. Ngoài ra, với sự kết hợp chặt chẽ giữa Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận, phòng ban liên quan các công việc mới phát sinh luôn được cập nhật và tiến hành xây dựng và hoàn thiện bộ quy trình, quy chế theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò từng thành viên của Hội đồng quản trị và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông.

Các rủi ro khác

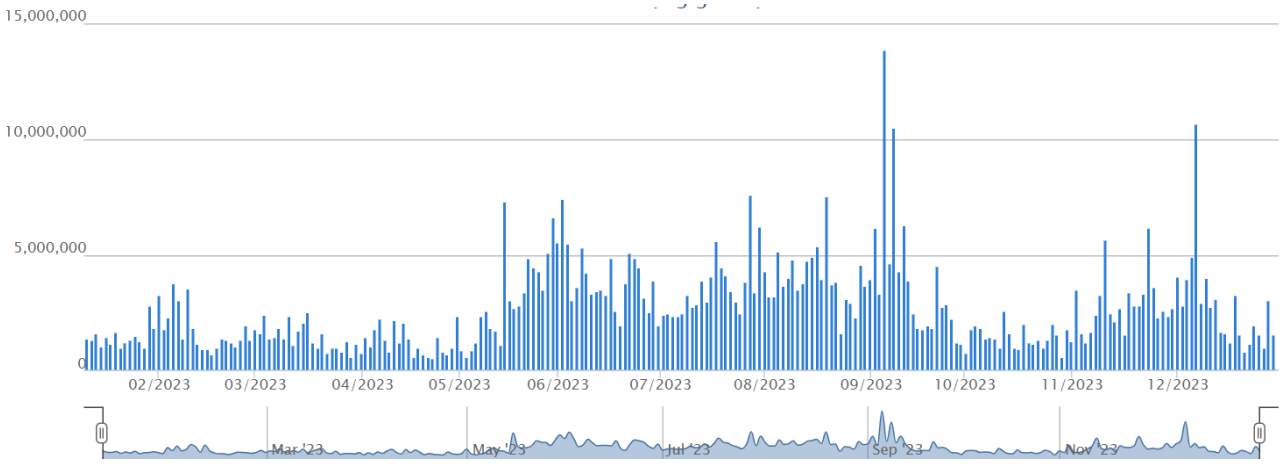
Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra thì sẽ tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty. Đó là những hiện tượng thiên tai (hạn hán, bão lụt, động đất v.v…), chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Nhằm ứng phó với những rủi ro mang tính khách quan và không thể lường trước được, Ban lãnh đạo Công ty luôn có những kịch bản và chiến lược kinh doanh linh hoạt dự phòng với tình hình nhằm duy trì hoạt động kinh doanh của cả hệ thống.

THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Biểu đồ giá chứng khoán giai đoạn 01/01/2023 – 31/12/2023



Biểu đồ giá khối lượng giao dịch giai đoạn 01/01/2023 – 31/12/2023



Nguồn: hsx.vn

THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

THÔNG TIN CỔ PHIẾU DXS

Vốn hóa thị trường (31/12/2023)	:	**4.305.773.430.000 VND**
Vốn điều lệ	:	**5.791.031.240.000 đồng***
Tổng số cổ phiếu đã phát hành	:	**579.103.124 cổ phiếu**
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	:	**579.103.124 cổ phiếu**
Số lượng cổ phiếu quỹ	:	**0 cổ phiếu**
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa	:	**50%**

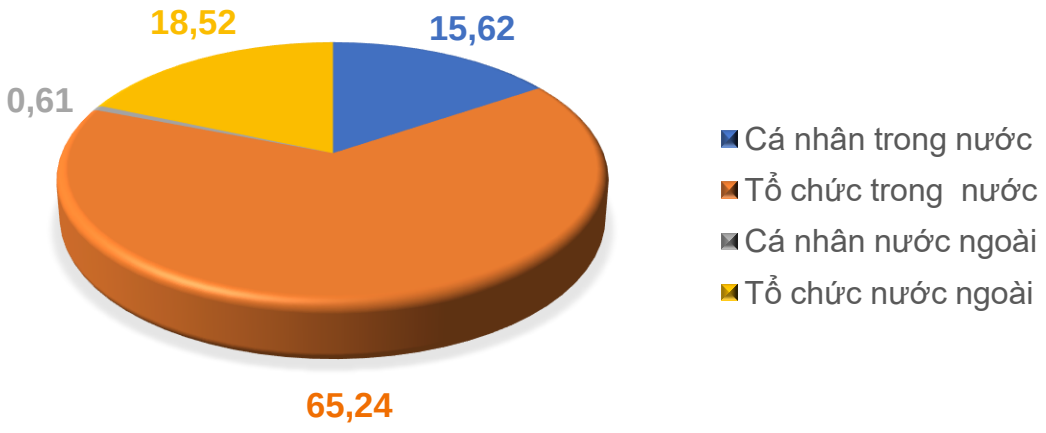
***Tháng 02/2024** vốn điều lệ của DXS tăng lên 5.791.031.240.000 VND sau khi DXS hoàn thành việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP 2023)*

THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 31/12/2023

Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
TRONG NƯỚC	9.208	464.288.410	80,87
Cá nhân	9.166	89.721.155	15,62
Tổ chức	42	374.567.255	65,24
NƯỚC NGOÀI	85	109.814.714	19,13
Cá nhân	51	3.506.919	0,61
Tổ chức	34	106.307.795	18,52
CỔ PHIẾU QUỸ	0	0	0
TỔNG CỘNG	9.293	574.103.124	100,00

TỶ LỆ SỞ HỮU



THÔNG TIN CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Cổ đông lớn	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	320.658.349	55,85%
2	Victory Holding Investment Limited	46.479.895	8,10%

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2023

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023

Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã được Công ty E&Y kiểm toán với ý kiến chấp thuận toàn phần. Toàn bộ báo cáo (bao gồm BCTC riêng và hợp nhất) đã được công bố thông tin và đăng tải tại website Công ty. Báo cáo sẽ được đệ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua. Quý Nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại đường dẫn: www.ir.datxanhservices.com.vn