

Báo cáo cập nhật KQKD 2024

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH (HOSE: DXG)

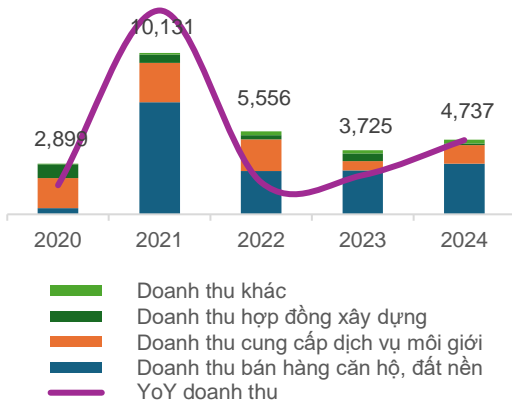
Ngày 14/02/2025



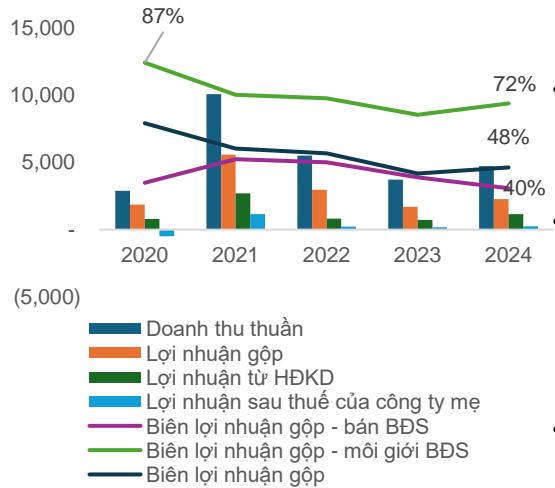
# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH (HOSE: DXG)

## DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN 2024 VƯỢT KỶ VỌNG

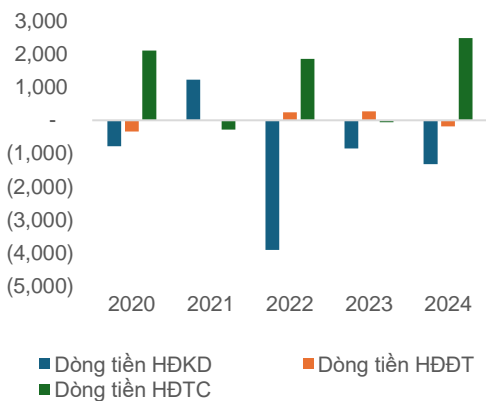
Cơ cấu doanh thu (tỷ đ) của DXG 2020-2024



Doanh thu và lợi nhuận



Dòng tiền DXG



- **Doanh thu Q4/2024** có sự tăng trưởng mạnh sau khi giảm nhẹ trong Q3/2024 với mức doanh thu thuần vượt 1.500 tỷ đồng, +51% QoQ. Cả năm 2024, doanh thu thuần đạt 4.737 tỷ đồng, mức tăng trưởng +27,1% YoY sau 2 năm liên tiếp sụt giảm, đạt 121% kế hoạch đặt ra và vượt 18% so với kỳ vọng của chúng tôi.
- Cả hai mảng hoạt động kinh doanh đem lại nguồn doanh thu chính của DXG là bán BĐS (chiếm gần 70% doanh thu) và cung cấp dịch vụ môi giới (chiếm 25% doanh thu) đều tăng trưởng mạnh trong năm 2024, đặc biệt là **hoạt động môi giới với mức tăng trưởng doanh thu +98% YoY**, thể hiện sự sôi động trở lại của thị trường BĐS trong năm với số lượng giao dịch mua bán tăng trở lại sau giai đoạn trầm lắng 2022-2023.
- Doanh thu từ hoạt động bán BĐS năm 2024 của DXG vượt kỳ vọng của chúng tôi do tiến độ bàn giao các căn đã bán của dự án GSW được đẩy mạnh trong Q4/2024 với giá trị ghi nhận doanh thu là trên 1.000 tỷ đồng, ước tính tương đương khoảng 150 căn được bàn giao trong kỳ.
- **Biên lợi nhuận gộp 2024** ở mức 48%, tăng nhẹ so với năm 2023 tuy nhiên chưa trở lại mức cao của các năm trước đó do hoạt động môi giới BĐS có biên lợi nhuận gộp cao chưa hồi phục hoàn toàn
- Mặc dù kết quả kinh doanh có sự cải thiện, **dòng tiền từ HĐKD tiếp tục âm trong năm 2024**. Công ty duy trì dòng tiền trong năm chủ yếu từ tăng các khoản vay ngắn và dài hạn. Cuối năm 2024, tổng nợ vay ngắn và dài hạn là hơn 6.500 tỷ đ, tăng 24% so với thời điểm cuối năm 2023.
- **Kỳ vọng năm 2025**
  - ✓ Doanh số bán hàng kỳ vọng sẽ bùng nổ trong năm 2025 với việc dự án **DXH Riversides** mở bán. Với giá bán dự kiến cao, chúng tôi ước tính tốc độ bán hàng của dự án có thể chậm nhưng sẽ đem lại nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn cho DXG. Dự án dự kiến có thể bàn giao trong năm 2027.
  - ✓ Bên cạnh DXH Riversides, GSW sẽ tiếp tục mở bán các sản phẩm tiếp theo.
  - ✓ Trong 2 năm tới, doanh thu từ hoạt động bán BĐS sẽ chỉ đến từ việc bàn giao các căn của GSW nên ước tính có sẽ có sự sụt giảm nhẹ. Tuy nhiên doanh thu từ hoạt động môi giới tiếp tục đà tăng trưởng của năm 2024, kỳ vọng chiếm 30%-35% trong tỷ trọng cơ cấu doanh thu của DXG.

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH (HOSE: DXG)

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2024 VÀ 2024

	Q4-2024	Q4-2023	Q3-2024	YoY	QoQ	2024	2023	YoY	% KH 2024	%2024 E
Doanh thu từ bán BĐS	1,088	1,068	597	2%	82%	3,261	2,819	16%		125%
Doanh thu từ hoạt động môi giới	362	205	353	76%	3%	1,191	602	98%		106%
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1,529</b>	<b>1,400</b>	<b>1,013</b>	<b>9%</b>	<b>51%</b>	<b>4,733</b>	<b>3,725</b>	<b>27%</b>	121%	118%
Giá vốn bán hàng	(761)	(757)	(508)			(2,448)	(2,014)			
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>769</b>	<b>643</b>	<b>505</b>	<b>20%</b>	<b>52%</b>	<b>2,285</b>	<b>1,710</b>	<b>34%</b>		111%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(358)	(312)	(271)			(1,132)	(977)			
<b>Lợi nhuận thuần HĐKD</b>	<b>411</b>	<b>331</b>	<b>234</b>	<b>24%</b>	<b>76%</b>	<b>1,153</b>	<b>734</b>	<b>57%</b>		124%
<b>Thu nhập trước thuế</b>	<b>306</b>	<b>122</b>	<b>125</b>	<b>152%</b>	<b>144%</b>	<b>728</b>	<b>453</b>	<b>61%</b>		131%
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>210</b>	<b>5</b>	<b>73</b>	<b>4122%</b>	<b>187%</b>	<b>454</b>	<b>150</b>	<b>202%</b>	201%	136%
<b>Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ</b>	<b>158</b>	<b>47</b>	<b>31</b>	<b>235%</b>	<b>413%</b>	<b>253</b>	<b>172</b>	<b>47%</b>		189%

## CHỈ SỐ CHÍNH

	Q4-2024	Q4-2023	Q3-2024	YoY	QoQ	2024	2023	YoY
Biên lợi nhuận gộp	50.3%	45.9%	49.9%	9 đcb	1 đcb	48.3%	45.9%	5 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	26.9%	23.6%	23.1%	14 đcb	16 đcb	24.3%	19.7%	24 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	10.3%	3.4%	3.0%	206 đcb	240 đcb	5.3%	4.6%	16 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	68.1%	60.7%	64.5%	12 đcb	6 đcb	68.1%	60.7%	12 đcb
Nợ ròng/VCSH	31.1%	16.4%	26.2%	90 đcb	19 đcb	31.1%	18.6%	67 đcb