

Báo cáo cập nhật KQKD QUÝ 2/2025

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

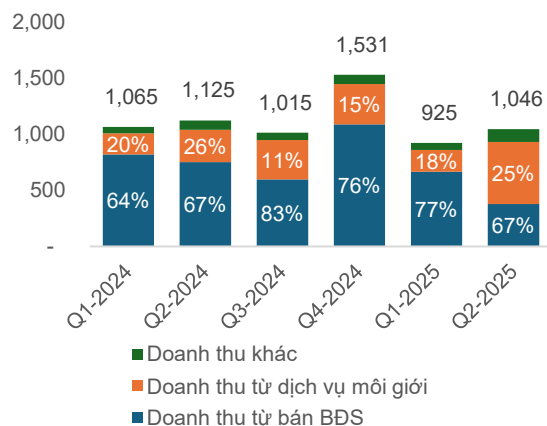
Ngày 15/08/2025



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

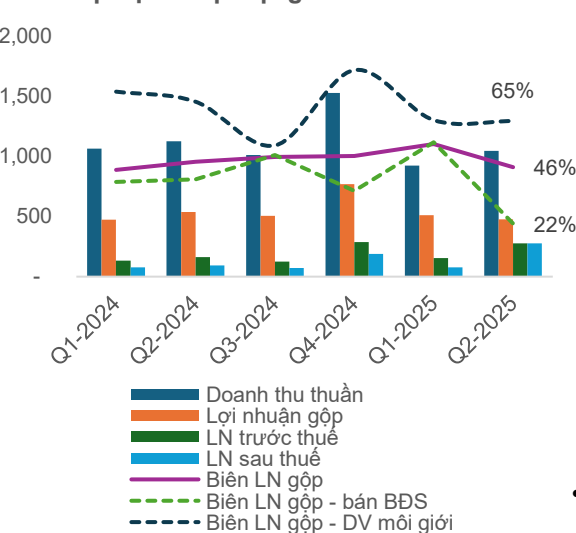
HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI DUY TRÌ ĐÀ TĂNG TRƯỞNG, KQKD Q2/2025 ĐÚNG KỲ VỌNG

Cơ cấu doanh thu DXG



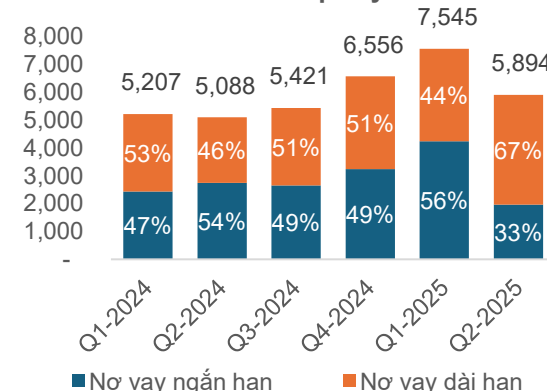
- Q2/2025, doanh thu DXG đạt trên 1.000 tỷ đồng (-7% YoY, +13% QoQ). Tỷ trọng doanh thu từ bán BĐS tiếp tục xu hướng giảm từ 83% trong Q3/2024 xuống còn 64% Q2/2025 do thiếu dự án lớn bàn giao và tiến độ ghi nhận chậm. Ngược lại, tỷ trọng doanh thu từ hoạt động môi giới tăng mạnh, đạt 25% trong Q2/2025 nhờ thị trường thứ cấp phục hồi và gia tăng hợp đồng phân phối dự án, đặc biệt là từ các chủ đầu tư bên ngoài góp phần bù đắp sụt giảm từ hoạt động bán BĐS. Lũy kế 1H/2025, doanh thu đạt 1.971 tỷ đồng (-10% YoY), hoàn thành 28% kế hoạch và 41% dự phóng 2025 của chúng tôi.

Hiệu quả hoạt động kinh doanh DXG



- Lợi nhuận gộp Q2/2025 đạt 476 tỷ đồng, -11% yoy và -7% qoq. Biên lợi nhuận gộp giảm chỉ còn 45,6%; mức thấp nhất từ Q2/2024 trở lại đây; nguyên nhân chính là do biên lợi nhuận mảng kinh doanh BĐS sụt giảm mạnh chỉ còn 25%. Mặc dù vậy lợi nhuận sau thuế tăng đột biến lên 277 tỷ đồng (+198% yoy, +253% qoq) do chi phí bán hàng và hoạt động tiếp tục được kiểm soát ở mức ổn định; cùng với khoản thu nhập tài chính 37 tỷ từ lãi tiền gửi cho năm giữ lượng tiền mặt lớn. Ngoài ra khoản thu nhập khác 49 tỷ (từ phạt vi phạm hợp đồng) cũng góp phần vào LNST trong kỳ. Lũy kế 1H2025, LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 133 tỷ đồng (+107% yoy), hoàn thành 34% kế hoạch năm và 51% dự phóng 2025F của chúng tôi.

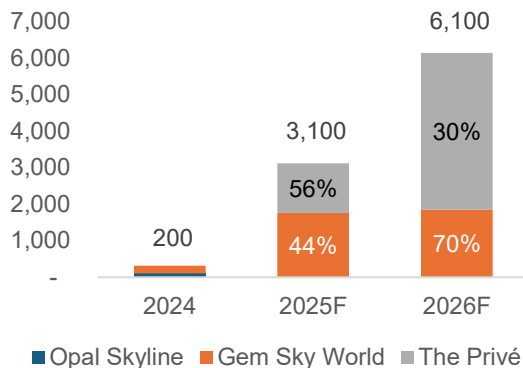
Cơ cấu nợ vay



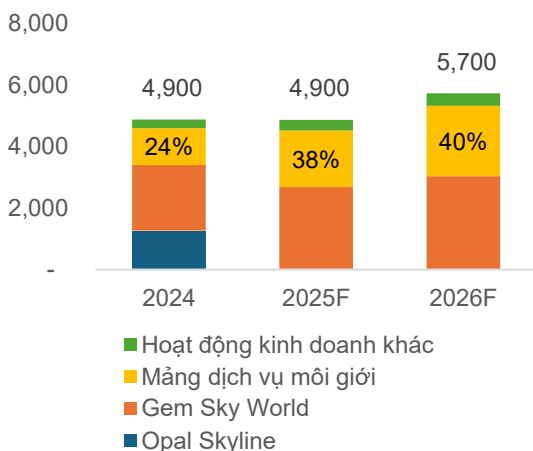
- Tổng nợ vay cuối Q2/2025 chỉ còn gần 5.900 tỷ đồng, giảm mạnh hơn 1.650 tỷ trong kỳ. Tỷ trọng nợ dài hạn tăng lên 67% trong khi nợ ngắn hạn giảm mạnh do DXG đã tái cơ cấu kỳ hạn vay nhằm giảm áp lực thanh toán ngắn hạn, tăng nguồn lực tài chính đầu tư cho dự án trọng điểm sắp tới.
- Cập nhật tiến độ dự án The Privé: Hiện tại dự án đã hoàn thành phần móng cọc theo đúng tiến độ cam kết. Trong Quý 2/2025 DGX đã khai trương nhà mẫu và sale gallery, dự án cũng ghi nhận lượng booking khả quan trước khi mở bán chính thức trong nửa cuối năm 2025.

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

Doanh số ký bán ước tính theo dự án



Doanh thu ước tính theo dự án



Dự phóng kết quả kinh doanh 2025

- Chúng tôi ước tính năm 2025, DXG sẽ đạt 3.100 tỷ đồng doanh số ký bán, trong đó The Prive là động lực chính bên cạnh Gem Sky World. Sang năm 2026, doanh số ký bán được kỳ vọng tăng lên 6.100 tỷ đồng (+97%yoy), với The Prive tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt chiếm ~70% tổng giá trị ký bán của năm.
- Mặc dù doanh số bán ước tính tăng mạnh trong 2025, doanh thu thuần được dự kiến vẫn ở mức ~4.900 tỷ đồng, tương đương năm 2024, do dự án mở bán chủ lực The Privé dự kiến bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2027. Chúng tôi dự báo tỷ trọng doanh thu từ hoạt động môi giới được sẽ duy trì xu hướng tăng đều trong giai đoạn 2025–2026, nhờ thị trường thứ cấp phục hồi và hợp đồng phân phối từ các chủ đầu tư bên ngoài. Đến 2026, doanh thu thuần dự kiến đạt ~5.700 tỷ đồng (+18%yoy), với đóng góp chính từ Gem Sky World và mảng môi giới.
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ năm 2025 dự báo chưa có sự bứt phá mạnh so với năm 2024, đạt khoảng 260 tỷ đồng (biên 5,3%), nhưng sang năm 2026 sẽ tăng trưởng mạnh lên 465 tỷ đồng (biên 8,1%) nhờ doanh thu cải thiện và hiệu quả chi phí được nâng cao

Chỉ tiêu	2024	2025F	2025F
Doanh số ký bán	200	3,100	6,100
% YoY	-29.1%	1391%	97%
Doanh thu thuần	4,795	4,864	5,721
Doanh thu bán BĐS	3,319	2,675	3,032
Doanh thu môi giới BĐS	1,191	1,848	2,288
Lợi nhuận gộp	2,306	2,466	2,935
Biên lợi nhuận gộp	48.1%	50.7%	51.3%
Chi phí bán hàng & hoạt động	(1,165)	(1,265)	(1,316)
% chi phí bán hàng & hoạt động	24.3%	26.0%	23.0%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	1,140	1,201	1,619
Thu nhập tài chính	48	97	114
Chi phí tài chính	(470)	(486)	(572)
Thu nhập khác	51	-	-
Lợi nhuận trước thuế	730	812	1,161
Biên lợi nhuận trước thuế	15.2%	16.7%	20.3%
Lợi nhuận sau thuế của CĐ CT mẹ	256	260	465
Biên lợi nhuận sau thuế	5.3%	5.3%	8.1%

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

Định giá

- Chúng tôi đưa ra mức giá mục tiêu 1 năm của DXG là **20.800 VNĐ/cổ phiếu** (thấp hơn 5% so với giá hiện tại ngày 14/8/2025 là 21.900 VNĐ/cổ phiếu) dựa theo phương pháp định giá RNAV sử dụng phương pháp DCF đối với các dự án đang hoặc sẽ triển khai trong 5 năm tới, đã có kế hoạch cụ thể và phương pháp điều chỉnh BV đối với các dự án chưa hoàn thiện pháp lý hoặc chưa có kế hoạch triển khai cụ thể.
- Đối với mảng dịch vụ môi giới, chúng tôi áp dụng phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do dự kiến trong 5 năm của DXS.

Dự Án	% sở hữu	Giá trị định giá (tỷ đ)	Phương pháp
Bất động sản đang triển khai			
Gem Sky World (GSW)	100%	2.945	DCF
Bất động sản chuẩn bị triển khai			
DXH Riverside	100%	8.746	DCF
Gem Premium	75%	2.059	DCF
Opal City	100%	1.781	DCF
Opal Cityview	100%	960	DCF
Các dự án khác		3.100	BV
Tổng giá trị tài sản ròng dự phóng		19.591	
Dịch vụ môi giới (DXS)	59%	4.102	CK DTTD
(+) Tiền mặt và đầu tư ngắn hạn		3.375	
(-) Tổng nợ vay		(5.894)	
Giá trị tài sản ròng		21.173	
Số lượng cổ phiếu hiện hành (triệu)		1.019	
Giá mục tiêu (đồng/cổ phiếu)		20.800	

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

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 2/2025 VÀ 1H2025

	Q2- 2025	Q2- 2024	Q1- 2025	YoY	QoQ	1H 2025	1H 2024	YoY	% KH 2025	%2024 F
Doanh thu từ bán BĐS	377	754	666	-50%	-43%	1,044	1,575	-34%		
Doanh thu từ hoạt động môi giới	555	286	196	94%	184%	751	476	58%		
Doanh thu thuần	1,046	1,125	925	-7%	13%	1,971	2,191	-10%	28%	41%
Giá vốn bán hàng	(569)	(587)	(569)			(984)	(1,179)			
Lợi nhuận gộp	476	538	510	-11%	-7%	987	1,011	-2%		40%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(235)	(286)	(225)			(460)	(504)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	242	252	285	-4%	-15%	527	507	4%		44%
Thu nhập khác, ròng	42	30	12			38	26			
Thu nhập trước thuế	278	163	154	70%	80%	432	297	46%		53%
Lợi nhuận sau thuế	277	93	79	198%	253%	355	171	108%		55%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	84	32	48	162%	75%	133	64	107%	34%	51%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q2- 2025	Q2- 2024	Q1- 2025	YoY	QoQ	1H2025	1H2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	45.6%	47.8%	55.2%	-5 đcb	-17 đcb	50.1%	46.2%	8 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	23.1%	22.4%	30.8%	3 đcb	-25 đcb	26.7%	23.2%	15 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	8.1%	2.9%	5.2%	182 đcb	55 đcb	6.7%	2.9%	130 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	43.2%	48.0%	39.8%	-10 đcb	9 đcb	43.2%	48.0%	-10 đcb
Nợ ròng/VCSH	13.9%	25.8%	14.3%	-46 đcb	-3 đcb	13.9%	25.8%	-46 đcb

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số 54
Liễu Giai, phường Ngọc
Hà, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hà Nội

Tầng trệt tòa Somerset
Grand Hanoi & Phòng
505, tầng 5 Tòa Tháp Hà
Nội, số 49 Hai Bà Trưng,
phường Cửa Han, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Sài Gòn, HCM

Hotline: 0283.838.5917

Fax: 0283.620.0887

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH

Báo cáo này thuộc sở hữu của NHSV. Mọi hành vi sao chép, in ấn khi không có sự cho phép của NHSV đều bị nghiêm cấm. Báo cáo này không nên được coi là một lời đề nghị giao dịch mua bán bất kỳ cổ phiếu nào. Mặc dù những thông tin, dự báo và nhận định trong báo cáo này được dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy, NHSV không thể khẳng định sự chính xác và hoàn thiện của các nguồn thông tin này. NHSV sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ thiệt hại, mất mát nào đến từ việc sử dụng bất kỳ thông tin, nhận định nào đến từ báo cáo này.