

Báo cáo cập nhật KQKD Q4/2025 và FY2025

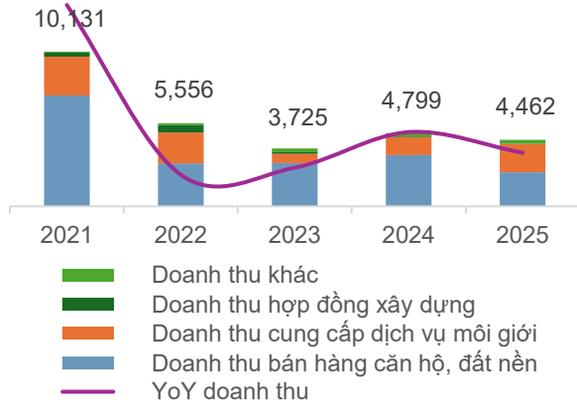
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH (HOSE: DXG)

Ngày 03/03/2026

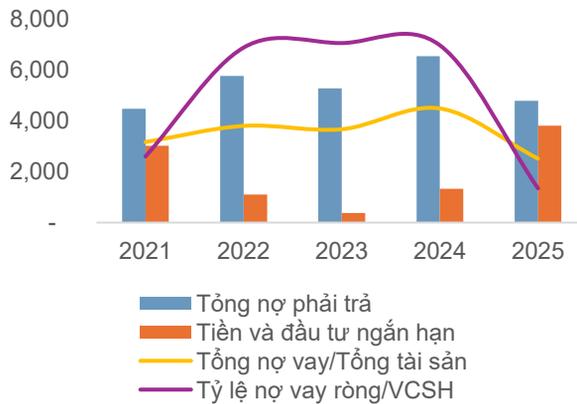


CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH (HOSE: DXG)

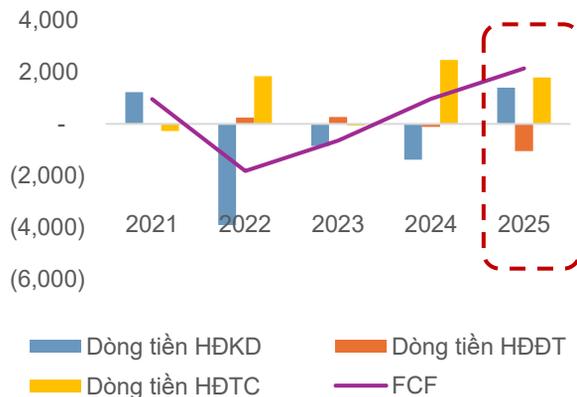
Cơ cấu doanh thu của DXG 2021-2025



Nợ và tỷ lệ nợ



Dòng tiền DXG



DÒNG TIỀN CẢI THIỆN NHỜ MỞ BÁN THE PRIVÉ TRONG KHI LỢI NHUẬN CHƯA ĐẠT KỶ VỌNG DO CHI PHÍ BÁN HÀNG TĂNG CAO

1. Doanh thu năm 2025 chưa đạt kết hoạch do tiến độ bàn giao chậm hơn dự kiến

Q4/2025 ghi nhận doanh thu 1.437 tỷ đồng (+35%qoq, -10%yoy) chủ yếu nhờ ghi nhận bàn giao từ dự án duy nhất đang trong giai đoạn bàn giao và hạch toán doanh thu là Gem Sky World và đóng góp từ mảng môi giới.

Lũy kế năm 2025, doanh thu đạt 4.164 tỷ đồng (-13%yoy), chỉ hoàn thành 59% kế hoạch 7.000 tỷ doanh thu. Nguyên nhân chính là do tốc độ bán và bàn giao của dự án GSW chậm hơn khá nhiều so với kỳ vọng, mặc dù mảng môi giới có sự phục hồi đáng kể, đóng góp đến 44% tổng doanh thu thuần đạt hơn 1.800 tỷ đồng trong năm 2025 và khá sát với ước tính của chúng tôi.

2. Biên lợi nhuận gộp vẫn duy trì ở mức cao nhưng lại nhuận ròng giảm mạnh do chịu áp lực chi phí bán hàng

Biên lợi nhuận gộp năm 2025 duy trì ở mức cao lên đến 58% tuy nhiên lợi nhuận sau thuế giảm mạnh, đặc biệt trong Q4/2025 do chi phí bán hàng và chi phí quản lý tăng gần gấp đôi so với cùng kỳ. Chi phí tăng mạnh đến từ chi phí hoa hồng môi giới (+82%yoy) và chi phí SG&A (+89%yoy) do công ty đẩy mạnh các hoạt động marketing và mở bán dự án mới.

3. Đòn bẩy cải thiện đáng kể nhờ dòng tiền và tăng vốn

Điểm tích cực lớn nhất trong năm 2025 là sự cải thiện mạnh về cấu trúc tài chính của DXG. Nhờ dòng tiền kinh doanh tăng mạnh trong Q4/2025 và phát hành riêng lẻ 1.700 tỷ đồng, DXG đã giảm tổng nợ vay xuống còn 4.796 tỷ đồng, giảm mạnh gần 2.750 tỷ so với cuối Q1/2025. Điều này giúp giảm đáng kể áp lực nợ vay và duy trì vị thế tài chính an toàn hơn so với giai đoạn 2022-2024.

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

4. Dòng tiền tích cực từ hoạt động kinh doanh

Mặc dù lợi nhuận Q4/2025 giảm mạnh do chi phí bán hàng tăng cao, CFO vẫn ghi nhận dương 1.402 tỷ đồng, đảo chiều rõ rệt so với trạng thái âm kéo dài trong giai đoạn 2022–2024. Động lực chính đến từ mở bán dự án The Privé: GD1 (~1.000 căn, ~30% tổng số căn) đã bán hết 100%, trong khi GD2 (~1.000 căn tiếp theo) đang tiếp tục triển khai. Nhờ đó, người mua trả tiền trước cuối 2025 tăng lên hơn 6.200 tỷ đồng, riêng Q4 tăng gần 3.300 tỷ.

FCF năm 2025 chuyển sang dương, tiền mặt cải thiện rõ rệt và tạo dư địa giảm nợ vay. Trong các quý tới, dòng tiền được kỳ vọng tiếp tục tăng khi các đợt thanh toán tiếp theo đến hạn và các giai đoạn mở bán mới được triển khai.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2025 VÀ NĂM 2025

	Q4-2025	Q4-2024	Q3-2025	YoY	QoQ	2025	2024	YoY	% KH 2025	%2025 E
Doanh thu từ bán BĐS	1,110	1,151	339	-4%	228%	2,216	3,323	-33%		83%
Doanh thu từ hoạt động môi giới	477	362	616	32%	-23%	1,844	1,191	55%		100%
Doanh thu thuần	1,437	1,592	1,068	-10%	35%	4,164	4,795	-13%	59%	86%
Giá vốn bán hàng	(597)	(802)	(470)			(1,748)	(2,490)			
Lợi nhuận gộp	840	789	599	6%	40%	2,416	2,306	5%		98%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(731)	(391)	(366)			(1,557)	(1,165)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	109	399	232	-73%	-53%	859	1,140	-25%		71%
Thu nhập trước thuế	91	308	196	-70%	-53%	710	730	-3%		87%
Lợi nhuận sau thuế	63	209	164	-70%	-61%	574	453	27%		88%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	6	161	93	-96%	-93%	229	256	-11%	59%	88%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q4-2025	Q4-2024	Q3-2025	YoY	QoQ	2025	2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	58.4%	49.6%	56.0%	18 đcb	4 đcb	58.0%	48.1%	21 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	7.6%	25.1%	21.8%	-70 đcb	-65 đcb	20.6%	23.8%	-13 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế	0.4%	10.1%	8.7%	-96 đcb	-95 đcb	5.5%	5.3%	3 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	41.1%	45.9%	41.6%	-11 đcb	-1 đcb	41.1%	45.9%	-11 đcb
Nợ ròng/VCSH	6.7%	34.9%	12.7%	-81 đcb	-47 đcb	6.7%	34.9%	-81 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.