

Báo cáo cập nhật KQKD QUÝ 2/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH (HOSE: DXS)

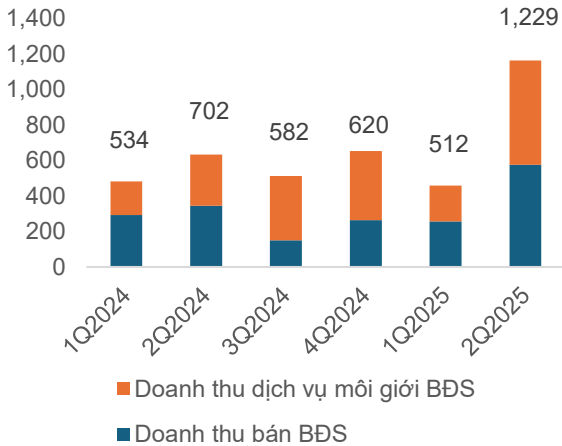
Ngày 15/08/2025



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH (HOSE: DXS)

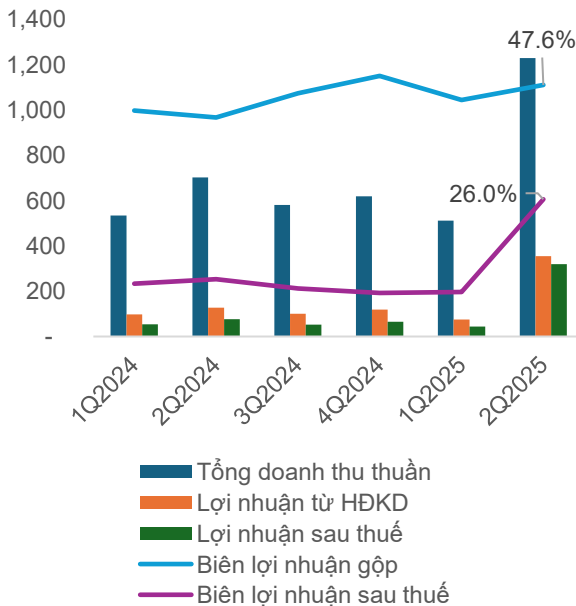
QUY MÔ DOANH THU VÀ KHẢ NĂNG SINH LỜI BỨT PHÁ

Tăng trưởng doanh thu theo hoạt động kinh doanh



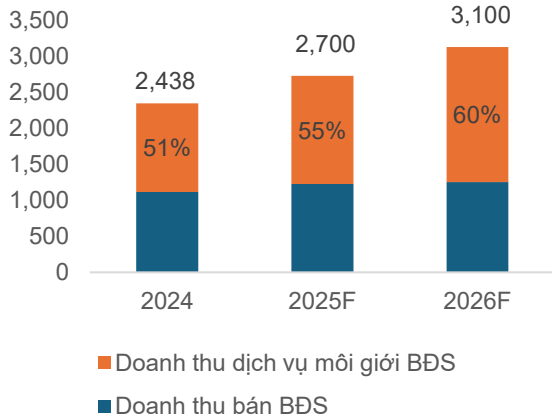
- Quý 2/2025, DXS ghi nhận doanh thu thuần đạt 1.229 tỷ đồng, +75% yoy và +140% qoq. Động lực đến từ cả hai mảng chính: doanh thu bán BĐS đạt 575 tỷ đồng (+67% yoy, +124% qoq) nhờ bàn giao các dự án quy mô lớn, và doanh thu dịch vụ môi giới đạt 588 tỷ đồng (+103% yoy, +139% qoq) do thị trường giao dịch hồi phục mạnh.
- Lợi nhuận gộp đạt 585 tỷ, tăng gấp 2 lần cùng kỳ năm 2024 và gấp 2,5 lần quý trước; đưa biên lợi nhuận gộp lên 47,6%, cao hơn nhiều so với Q1/2025. LNST đạt 319 tỷ đồng (+318% yoy, +638% qoq), biên LNST đạt 26,0%; là mức cao nhất trong nhiều quý gần đây. Bên cạnh hoạt động kinh doanh chính, lợi nhuận sau thuế còn được hưởng lợi từ khoản lợi nhuận khác đột biến hơn 42 tỷ đồng, gấp 10 lần cùng kỳ, chủ yếu nhờ ghi nhận hơn 43 tỷ đồng thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng.
- Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp trong quý là 231 tỷ đồng, chỉ chiếm 18,8% doanh thu thuần. Đây là mức thấp nhất trong các năm gần đây, cho thấy hiệu quả kiểm soát chi phí rất tốt ngay cả khi doanh thu tăng mạnh. Đặc biệt khoản mục Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án BĐS tăng hơn 600 tỷ đồng trong 6 tháng đầu năm, cho thấy công ty đang mở rộng quy mô hợp tác phát triển và phân phối dự án, đồng thời gia tăng vị thế trong các thương vụ độc quyền và bán hàng quy mô lớn.
- Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025, DXS đạt 1.742 tỷ đồng doanh thu thuần (+41% yoy), hoàn thành 34% kế hoạch doanh thu năm và 64% dự phóng của chúng tôi. LNST của cổ đông công ty mẹ đạt 258 tỷ đồng (+272% yoy), hoàn thành 63% kế hoạch năm.

Hiệu quả HĐKD



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH (HOSE: DXS)

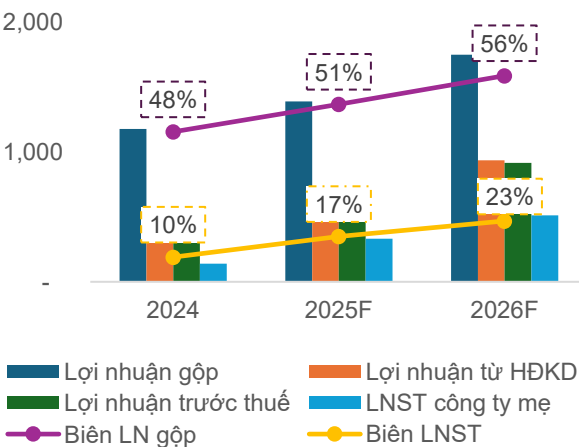
Doanh thu dự phóng 2025-2026



Dự phóng kết quả kinh doanh 2025

- Chúng tôi dự phóng doanh thu thuần giai đoạn 2025–2026 tiếp tục đà tăng trưởng, với mức tăng trưởng yoy lần lượt là 12% và 15%, đạt 2.700 tỷ đồng năm 2025 và 3.100 tỷ đồng năm 2026. Mảng dịch vụ môi giới BĐS dự kiến tăng tỷ trọng trong cơ cấu doanh thu, từ 51% năm 2024 tăng lên 60% năm 2026, trên cơ sở mở rộng hợp tác phân phối độc quyền, gia tăng số lượng dự án quy mô lớn và duy trì nguồn cung ổn định cho mạng lưới bán hàng.
- Bên cạnh việc chi phí tiếp tục được kiểm soát hiệu quả, tỷ trọng mảng môi giới tăng cũng góp phần giúp biên lợi nhuận gộp cải thiện từ 45,1% năm 2024 lên 51% năm 2025 và 56% năm 2026. Tỷ lệ chi phí bán hàng và quản lý trên doanh thu duy trì ổn định (26%-28% doanh thu thuần).
- Năm 2025, LNST của cổ đông công ty mẹ được kỳ vọng đạt 333 tỷ đồng, tương ứng biên lợi nhuận ròng 12,20%, phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ của hoạt động kinh doanh cốt lõi. Con số này dự kiến tiếp tục tăng lên 513 tỷ đồng vào năm 2026, với biên lợi nhuận ròng cải thiện lên 16,4%.

Dự phóng kết quả HĐKD 2025 - 2026



Chỉ tiêu	2024	2025F	2026F
Doanh thu thuần	2,610	2,727	3,125
YoY doanh thu thuần	22.1%	11.9%	14.6%
Doanh thu bán BĐS	1,113	1,227	1,250
Doanh thu môi giới BĐS	1,233	1,500	1,875
Lợi nhuận gộp	1,178	1,391	1,750
Biên lợi nhuận gộp	45.1%	51.0%	56.0%
Chi phí bán hàng & hoạt động	(733)	(736)	(813)
% chi phí bán hàng & hoạt động	28.1%	27.0%	26.0%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	445	655	938
Thu nhập tài chính	31	55	63
Chi phí tài chính	(103)	(136)	(156)
Thu nhập khác	7	62	73
Lợi nhuận trước thuế	341	634	916
Biên lợi nhuận trước thuế	13.1%	23.3%	29.3%
Lợi nhuận sau thuế của mẹ	141	333	513
Biên lợi nhuận sau thuế	5.4%	12.2%	16.4%

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
(HOSE: DXS)

Định giá

Chúng tôi đưa ra mức giá mục tiêu 1 năm của DXS là **12.000 VNĐ/cổ phiếu** (thấp hơn 5,5% so với giá hiện tại ngày 14/8/2025 là 12.700 VNĐ/cổ phiếu) dựa theo phương pháp định giá chiết khấu dòng tiền tự do.

Chúng tôi giữ nguyên kỳ vọng hoạt động môi giới BĐS sẽ vẫn là mảng kinh doanh cốt lõi tạo tăng trưởng doanh thu cho DXS trong 5 năm tới; trong khi đó doanh thu từ kinh doanh BĐS sẽ được ghi nhận chậm hơn do phụ thuộc vào tiến độ pháp lý và triển khai các dự án do DXS trực tiếp làm chủ đầu tư.

Dự báo dòng tiền 5 năm	2026F	2027F	2028F	2029F	2030F
Lợi nhuận từ HĐKD	938	1,174	1,462	1,688	1,986
- Thuế	183	212	267	308	366
+ Khấu hao	46	46	46	46	46
- Vốn đầu tư XDCB	72	72	72	72	72
- Tăng vốn lưu động	42	56	54	28	30
Dòng tiền tự do	770	992	1,223	1,380	1,624
Tỷ lệ chiết khấu	0.88	0.77	0.68	0.60	0.53
Giá trị hiện tại của Dòng tiền tự do	678	769	834	829	859

Định giá theo PP Chiết khấu dòng tiền		
Giá trị hiện tại của dòng tiền tự do (2026F-2030F)	3,968	tỷ đồng
Giá trị hiện tại của giá trị tiếp tục (từ 2031 trở đi)	7,207	tỷ đồng
Tổng giá trị hiện tại của dòng tiền tự do	11,175	tỷ đồng
(+) Tiền mặt	499	tỷ đồng
(-) Nợ vay	2,315	tỷ đồng
(-) Lợi ích cổ đông thiểu số	2,407	tỷ đồng
Giá trị vốn chủ sở hữu	6,952	tỷ đồng
SLCP đang lưu hành	579	triệu cổ phiếu
Giá mục tiêu	12,000	đồng/cổ phiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH
(HOSE: DXS)

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	% KH 2025	2025F	%2025 F
Doanh thu từ bán BĐS	575	344	257	67%	124%	832	636	31%			1,227	
Doanh thu từ hoạt động môi giới	588	290	202	103%	191%	790	480	65%			1,500	
Doanh thu thuần	1,229	702	512	75%	140%	1,742	1,237	41%	5,156	34%	2,727	64%
Giá vốn bán hàng	(644)	(411)	(283)			(927)	(717)				(1,336)	
Lợi nhuận gộp	585	291	230	101%	155%	815	520	57%			1,391	
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(231)	(164)	(154)			(385)	(295)				(736)	
Lợi nhuận thuần HĐKD	354	127	75	179%	370%	430	225	91%			655	
Thu nhập trước thuế	382	95	57	303%	572%	438	166	164%			573	
Lợi nhuận sau thuế	319	76	43	318%	638%	363	130	179%	412	88%	430	84%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	218	38	40	473%	444%	258	69	272%			258	

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q2- 2025	Q2- 2024	Q1- 2025	YoY	QoQ	1H 2025	1H 2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	47.6%	41.5%	44.8%	15 đcp	6 đcp	46.8%	42.0%	11 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	28.8%	18.1%	14.7%	60 đcp	96 đcp	24.7%	18.2%	36 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế	26.0%	10.9%	8.4%	139 đcp	208 đcp	20.8%	10.5%	98 đcp
Tồn kho/Tổng tài sản	29.0%	26.8%	28.8%	8 đcp	1 đcp	29.0%	26.8%	8 đcp
Nợ ròng/VCSH	22.1%	20.1%	20.0%	10 đcp	10 đcp	22.1%	20.1%	10 đcp

Trụ sở chính

Tầng 9, tòa tháp Đông,
Lotte Center Hà Nội, số 54
Liễu Giai, phường Cống
Vị, quận Ba Đình, 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 Trần Hưng Đạo,
Quận Hoàn Kiếm, HN

Hotline: 1900.1055

Fax: 0243.941.0248

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 3, tòa nhà President
Place, Số 93 Nguyễn Du,
Phường Bến Nghé, Quận
1, 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.