

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 1/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP (HOSE: DXG)

(trước đây: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH)

Ngày 12 tháng 5 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP (HOSE: DXG)

Mã cổ phiếu	DXG
Giá hiện tại (12/05/2026)	16.200
Giá kỳ vọng (VND/cổ phiếu)	20.800
KHUYẾN NGHỊ	MUA

TỪ ĐẤT XANH ĐẾN BLUEMARQ: BƯỚC NGOẶT TÁI CẤU TRÚC

Ngày 06/05/2026, DXG chính thức đổi tên thành CTCP Bluemarq Group, tái cấu trúc hoạt động theo 4 mảng cốt lõi với sự phân tách rõ ràng: thương hiệu "Đất Xanh" chuyển giao toàn bộ cho DXS đảm nhiệm mảng dịch vụ BĐS, trong khi Bluemarq tập trung vào đầu tư, phát triển dự án và gọi vốn quốc tế.

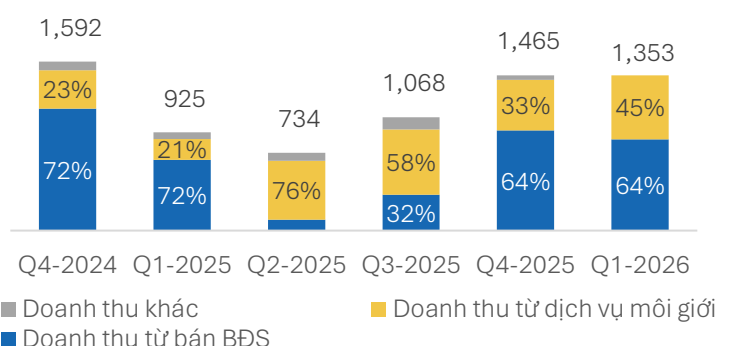
Điểm mấu chốt trong chiến lược tái cấu trúc của DXG là sự chuyển dịch mô hình kinh doanh: từ thuần bán hàng sang vừa bán vừa khai thác tài sản. Nguồn doanh thu định kỳ từ quản lý và vận hành tài sản được kỳ vọng giúp Bluemarq giảm phụ thuộc vào chu kỳ thị trường BĐS đồng thời, thương hiệu Bluemarq với tính quốc tế hóa cao tạo nền tảng phù hợp hơn cho hoạt động gọi vốn ngoại và hợp tác M&A trong giai đoạn dòng vốn FDI vào BĐS Việt Nam đang tăng tốc. Về phía DXS, việc kế thừa toàn bộ nhận diện "Đất Xanh" giúp duy trì động lực bán hàng, thúc đẩy DXS hoạt động độc lập hiệu quả hơn.

Kết quả kinh doanh Q1/2026

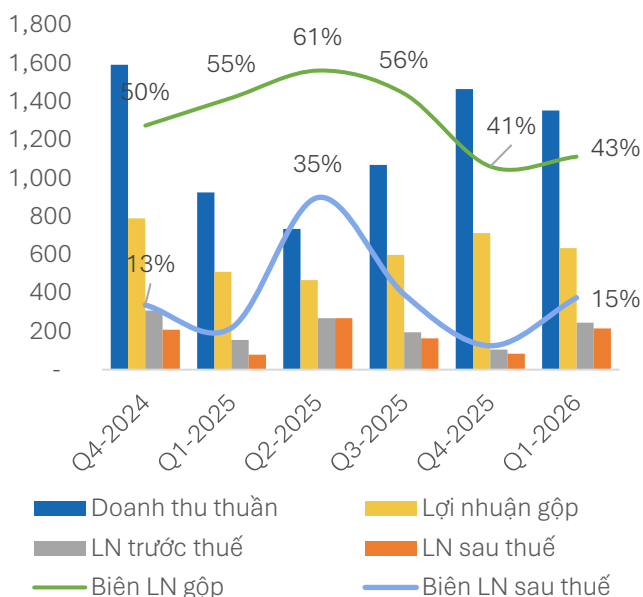
1. Doanh thu tăng mạnh đặc biệt ở mảng môi giới

- Doanh thu thuần đạt 1.353 tỷ đồng (+46% YoY), trong đó mảng môi giới tăng mạnh gấp 3 lần so với cùng kỳ lên 604 tỷ do sự phục hồi rõ nét của thị trường BĐS và năng lực phân phối của mạng lưới Bluemarq. Doanh thu bán BĐS cũng tăng 29% YoY lên 860 tỷ và chỉ thấp hơn Q4/2026 9% mặc dù Q1 không phải là quý cao điểm bàn giao đối với các chủ đầu tư.
- Biên lợi nhuận gộp tiếp tục xu hướng thu hẹp (từ 61% Q2/2025) do doanh thu từ hoạt động môi giới ngày càng chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu của DXG.

Cơ cấu doanh thu DXG

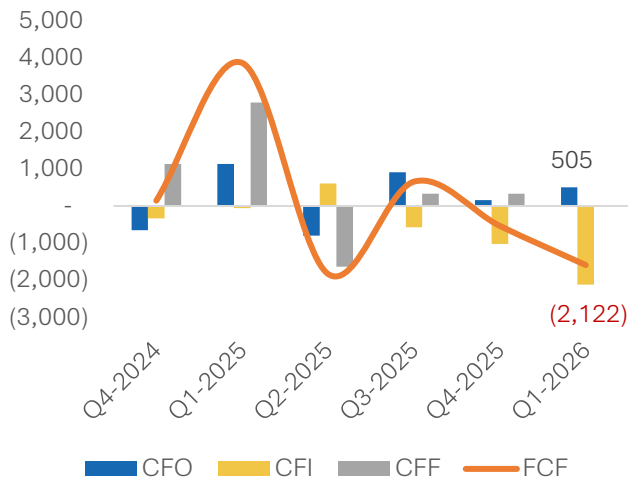


Hiệu quả hoạt động kinh doanh DXG



CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP (HOSE: DXG)

Dòng tiền DXG



2. LNST bứt phá nhờ chi phí hoạt động và bán hàng giảm mạnh

- Điểm nổi bật tích cực nhất của DXG trong Q1/2026 là LNST bứt phá đạt 214 tỷ đồng (+173%yooy, +155% qoq) đưa biên LNST lên 14,6%. Nguyên nhân chính là do chi phí bán hàng và QLDN giảm mạnh 40% QoQ từ 590 tỷ (Q4/2025) xuống còn 353 tỷ do chi phí cao đột biến trong Q4/2025 khi công ty đẩy mạnh marketing mở bán dự án The Privé và tăng mạnh hoa hồng môi giới.
- FCF Q1/2026 âm khoảng -1.600 tỷ đồng, chủ yếu do CFI âm sâu (~-2.100 tỷ) do công ty giải ngân cho vay các bên khác với quy mô. Trong khi đó dòng tiền từ hoạt động kinh doanh (CFO) vẫn dương (~500 tỷ đồng), thể hiện hoạt động bán hàng và thu tiền từ khách hàng tiếp tục được duy trì ổn định

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1/2026

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	YoY	QoQ	2025	2024	YoY	KH 2026	% KH 2026
Doanh thu từ bán BĐS	860	943	666	29%	-9%	2,049	3,323	-38%		
Doanh thu từ hoạt động môi giới	604	477	196	209%	27%	1,844	1,191	55%		
Doanh thu thuần	1,353	1,465	925	46%	-8%	4,192	4,795	-13%	5,000	27%
Giá vốn bán hàng	(718)	(752)	(415)			(1,903)	(2,490)			
Lợi nhuận gộp	634	712	510	24%	-11%	2,289	2,306	-1%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(353)	(590)	(225)			(1,416)	(1,165)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	281	122	285	-1%	130%	872	1,140	-23%		
Thu nhập trước thuế	245	106	154	59%	132%	724	730	-1%		
Lợi nhuận sau thuế	214	84	79	173%	156%	595	453	31%		
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	38	8	48	-22%	356%	231	256	-10%	268	14%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	YoY	QoQ	2025	2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	46.9%	48.6%	55.2%	-4 đcb	-15 đcb	54.6%	48.1%	14 đcb
Biên lợi nhuận từ HĐKD	20.8%	8.4%	30.8%	149 đcb	-32 đcb	20.8%	23.8%	-12 đcb
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	2.8%	0.6%	5.2%	394 đcb	-46 đcb	5.5%	5.3%	3 đcb
Tồn kho/Tổng tài sản	41.0%	41.2%	39.8%	0 đcb	3 đcb	41.2%	45.9%	-10 đcb
Nợ ròng/VCSH	14.3%	6.7%	14.3%	113 đcb	0 đcb	6.7%	34.9%	-81 đcb

Trụ sở chính

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

Hotline: 1900.1055

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 Nam, Hà Nội

Hotline: 1900.1055

Chi nhánh Hồ Chí Minh

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

Hotline: 0283.838.5917

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.

