

Báo cáo cập nhật KQKD Quý 1/2026

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

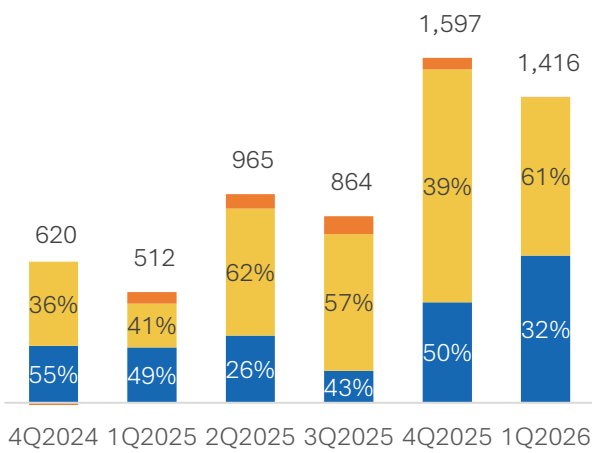
Ngày 12 tháng 5 năm 2026



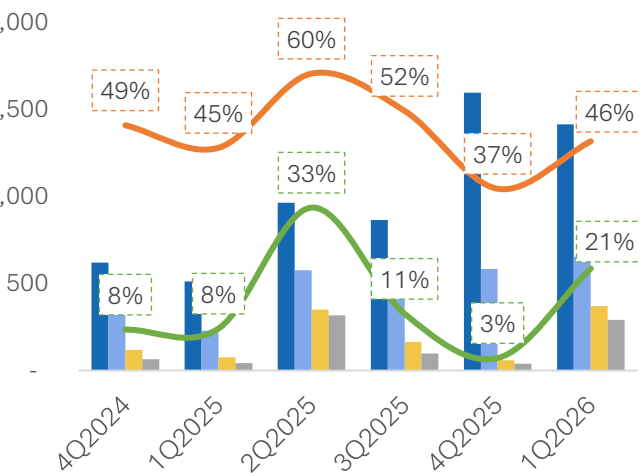
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH (HOSE: DXS)

Mã cổ phiếu	DXS
Giá hiện tại (12/05/2026)	8.200
Giá kỳ vọng (VND/cổ phiếu)	12.000
KHUYẾN NGHỊ	MUA

Cơ cấu doanh thu theo quý



Hiệu quả HĐKD



CHẤT LƯỢNG LỢI NHUẬN CẢI THIỆN, HƯỞNG LỢI TỪ TÁI CẤU TRÚC HỆ SINH THÁI

1. Doanh thu phục hồi mạnh so với cùng kỳ

Doanh thu thuần Q1/2026 đạt 1.416 tỷ đồng, tăng trưởng ấn tượng +176% so với Q1/2025 (512 tỷ), cho thấy đà phục hồi mạnh mẽ của hoạt động kinh doanh. Trong đó, doanh thu môi giới đạt 733 tỷ đồng (+262% YoY) là động lực chính chiếm 61% tỷ trọng doanh thu thuần, trong khi doanh thu bán BĐS đạt 682 tỷ đồng (+166% YoY). So với Q4/2025 là quý cao điểm, doanh thu giảm 11%. Sau Q1, DXS hoàn thành 27% doanh thu kế hoạch năm 2026 (5.300 tỷ đồng)

2. Chi phí được kiểm soát tốt hơn, nhờ đó LNST bút phá

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp Q1/2026 ở mức 283 tỷ đồng, giảm mạnh so với 524 tỷ của Q4/2025 (thời điểm chi phí hoa hồng và marketing tăng đột biến). Nhờ đó, biên lợi nhuận từ HĐKD phục hồi lên 26,1%

Lợi nhuận sau thuế đạt 291 tỷ đồng (+572% YoY), trong đó lợi nhuận thuộc cổ đông công ty mẹ đạt 189 tỷ đồng, tăng gấp 4,7 lần cùng kỳ năm 2025 và gấp hơn 70 lần so với mức LNST 3 tỷ đồng của Q4/2025. So với kế hoạch năm 2026, mức lợi nhuận CĐ mẹ đã thực hiện 36% kế hoạch chỉ trong một quý đầu.

3. Tác động từ Bluemarq Group (DXG) tái cấu trúc

Theo chiến lược mới, DXS sẽ phụ trách toàn bộ mảng dịch vụ bất động sản của tập đoàn, trong khi thương hiệu Bluemarq tập trung vào đầu tư, phát triển dự án và hợp tác quốc tế. Đây là yếu tố tích cực cho DXS, khi công ty được trao vai trò rõ ràng và độc lập hơn trong hệ sinh thái, đồng thời thừa hưởng toàn bộ thương hiệu "Đất Xanh" trong lĩnh vực phân phối dự án và dịch vụ môi giới BĐS.

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

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1/2026

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	YoY	QoQ	2025	YoYKH 2026	% KH 2025	%2025 F	
Doanh thu từ bán BĐS	682	465	257	166%	47%	1,303	17%		34%	
Doanh thu từ hoạt động môi giới	733	1,079	202	262%	-32%	2,407	95%		24%	
Doanh thu thuần	1,416	1,598	512	176%	-11%	3,966	63%	5,300	27%	28%
Giá vốn bán hàng	(763)	(1,013)	(283)			(2,253)				
Lợi nhuận gộp	653	584	230	184%	12%	1,714	45%		23%	
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(283)	(524)	(154)			(1,040)	42%			
Lợi nhuận thuần HĐKD	370	60	75	390%	518%	674	52%		25%	
Thu nhập trước thuế	325	60	57	472%	438%	662	94%		23%	
Lợi nhuận sau thuế	291	40	43	572%	622%	523	111%		25%	
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	189	3	40	372%	7051%	352	150%	527	36%	23%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q1-2026	Q4-2025	Q1-2025	YoY	QoQ	2025	YoY
Biên lợi nhuận gộp	46.1%	36.6%	44.8%	26 đcp	3 đcp	43.2%	-11 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	26.1%	3.7%	14.7%	597 đcp	77 đcp	17.0%	-7 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	13.4%	0.2%	7.8%	7970 đcp	71 đcp	8.9%	54 đcp
Tồn kho/Tổng tài sản	31.1%	30.2%	28.8%	3 đcp	8 đcp	30.4%	4 đcp
Nợ ròng/VCSH	28.3%	25.0%	20.0%	13 đcp	41 đcp	24.9%	15 đcp

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.

