

Báo cáo cập nhật KQKD QUÝ 3/2025

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

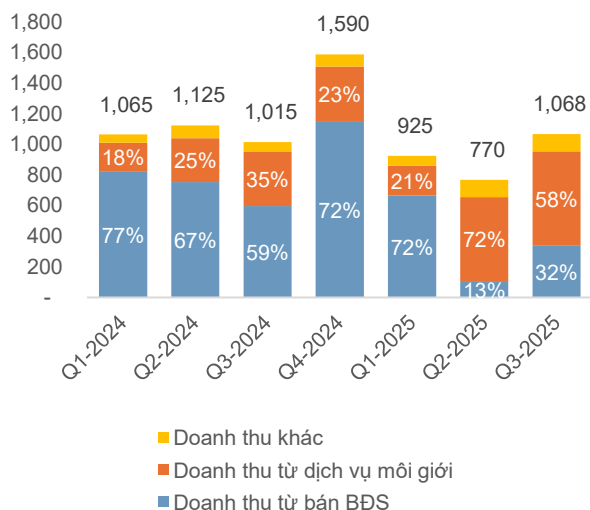
Ngày 03/12/2025



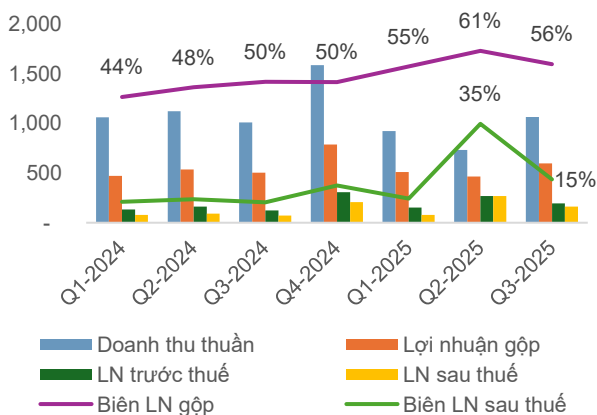
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH (HOSE: DXG)

KQKD DUY TRÌ ỔN ĐỊNH NHỜ HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI TRONG GIAI ĐOẠN “THE PRIVE” CHƯA GHI NHẬN DOANH THU

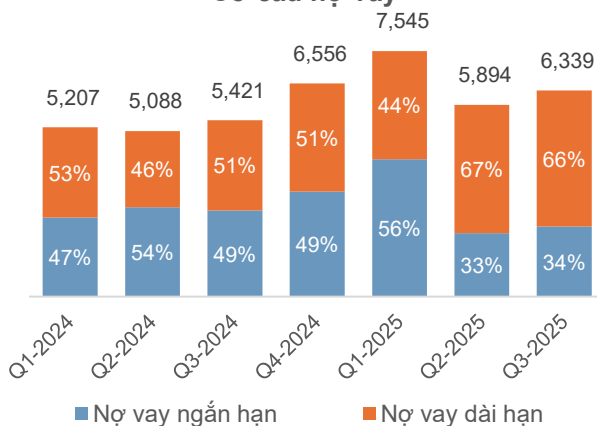
Cơ cấu doanh thu DXG



Hiệu quả hoạt động kinh doanh DXG



Cơ cấu nợ vay



1. Doanh thu phục hồi theo quý nhưng tăng trưởng yoy còn hạn chế do doanh thu ghi nhận từ bán BĐS suy yếu

Trong Q3/2025, DXG ghi nhận 1.068 tỷ đồng doanh thu thuần, +39%qoq sau khi doanh thu giảm sút trong Q2/2025. Tuy nhiên, mức tăng trưởng yoy chỉ đạt 5% chủ yếu doanh thu bán BĐS giảm 43% yoy, chỉ còn 342 tỷ đồng. Ngược lại mảng môi giới BĐS đạt 616 tỷ đồng (+75% yoy) và chiếm đến 58% doanh thu thuần. Đây cũng là điểm phù hợp với xu hướng phục hồi mạnh của DXS trong cùng kỳ.

2. Biên lợi nhuận gộp ổn định trong khi lợi nhuận từ HĐKD không cải thiện tương ứng

Biên lợi nhuận gộp Q3/2025 đạt 56%, tiếp tục ở mức khá cao nhờ tỷ trọng doanh thu môi giới lớn. Tuy nhiên, lợi nhuận từ HĐKD chỉ đạt 232 tỷ đồng, gần như đi ngang so với cùng kỳ năm trước và Q2/2025 mặc dù doanh thu tăng 39%. Nguyên nhân chủ yếu do: (1) biên lợi nhuận của mảng bán BĐS giảm; và (2) chi phí bán hàng và quản lý tăng mạnh trong kỳ (chiếm đến hơn 34% doanh thu)

LNST Q3/2025 của DXG đạt 164 tỷ đồng, giảm 39% qoq do Q2/2025 ghi nhận khoản thu nhập bất thường 49 tỷ đồng từ phạt vi phạm hợp đồng. Trong khi đó, LNST tăng 2,2 lần so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu nhờ chi phí tài chính giảm và hiệu quả HĐKD ổn định.

3. LNST 9M2025 đạt 58% kế hoạch năm

Lũy kế 9T2025, DXG ghi nhận 2.277 tỷ đồng doanh thu, trong đó 50% là doanh thu từ hoạt động môi giới. Kết quả này chỉ tương đương 35% doanh thu kế hoạch năm 2025 do trong hiện tại DXG chỉ bàn giao các sản phẩm đã bán của dự án Gem Sky World còn dự án trọng điểm The Prive đã mở bán nhưng chưa thể ghi nhận doanh thu cho đến thời điểm bàn giao dự kiến năm 2027. Đến cuối Q3/2025, DXG hoàn thành 58% kế hoạch LNST của CĐ công ty mẹ.

4. Nợ vay có xu hướng tăng theo nhu cầu vốn triển khai dự án

Cuối Q3/2025, tổng nợ vay của DXG tăng lên 6.339 tỷ đồng, tăng 445 tỷ so với cuối Q2/2025, chủ yếu do tăng nhu cầu vốn triển khai dự án The Prive mới được mở bán. Trong khi đó, dòng tiền từ HĐKD trong quý đã được cải thiện sau Q2 âm nhờ các khoản phải tăng mạnh.

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

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3/2025 VÀ 9M2025

	Q3- 2025	Q3- 2024	Q2- 2025	YoY	QoQ	9T 2025	9T 2024	YoY	%2025 E	% KH 2025
Doanh thu từ bán BĐS	339	597	101	-43%		1,106	2,172	-49%		
Doanh thu từ hoạt động môi giới	616	353	555	75%	11%	1,367	829	65%		
Doanh thu thuần	1,068	1,015	770	5%	39%	2,727	3,206	-15%	56%	39%
Giá vốn bán hàng	(470)	(508)	(267)			(1,151)	(1,687)			
Lợi nhuận gộp	599	505	467	19%	28%	1,576	1,516	4%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(366)	(271)	(235)			(826)	(775)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	232	234	233	-1%	0%	750	741	1%		
Thu nhập khác, ròng	42	13	37			91	26			
Chi phí tài chính	(62)	(105)	(43)			(244)	(337)			
Thu nhập trước thuế	196	125	269	56%	-27%	619	422	47%		
Lợi nhuận sau thuế	164	73	269	124%	-39%	511	244	109%	79%	
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	93	31	81	202%	14%	223	95	134%	86%	58%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q3- 2025	Q3- 2024	Q2- 2025	YoY	QoQ	9T 2025	9T 2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	56.0%	49.8%	60.7%	13 đcp	-8 đcp	57.8%	47.3%	22 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	21.8%	23.1%	30.2%	-6 đcp	-28 đcp	27.5%	23.1%	19 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế	15.3%	7.2%	34.9%	113 đcp	-56 đcp	18.7%	7.6%	146 đcp
Tồn kho/Tổng tài sản	41.6%	47.9%	44.1%	-13 đcb	-6 đcb	41.6%	47.9%	-13 đcb
Nợ ròng/VCSH	12.7%	27.6%	13.9%	-54 đcb	-8 đcb	12.7%	27.6%	-54 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.