

Báo cáo cập nhật KQKD QUÝ 3/2025

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

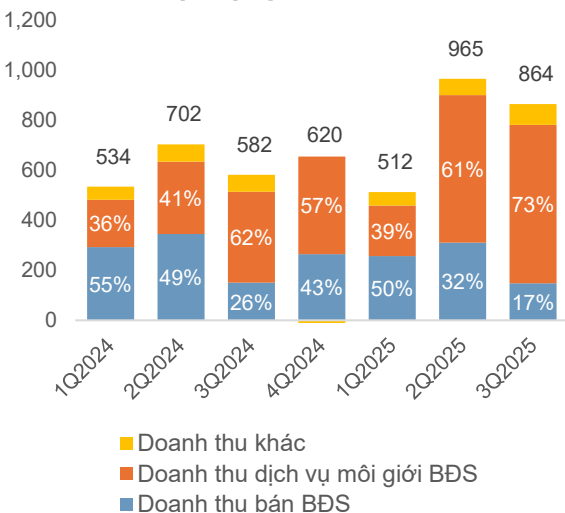
Ngày 03/12/2025



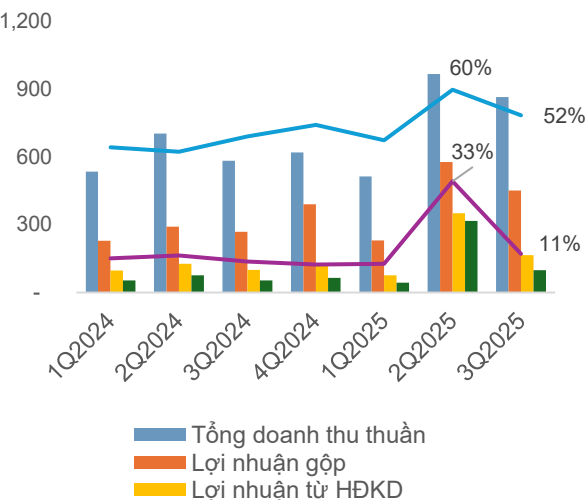
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH (HOSE: DXS)

HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI PHỤC HỒI MẠNH, TĂNG TRƯỞNG LỢI NHUẬN VƯỢT KẾ HOẠCH NĂM

Tăng trưởng doanh thu theo hoạt động kinh doanh



Hiệu quả HĐKD



1. Doanh thu thuần giảm nhẹ so với quý trước nhưng tăng trưởng yoy vẫn duy trì ở mức cao

Trong Q3/2025, DXS ghi nhận doanh thu thuần 864 tỷ đồng, giảm nhẹ 10% qoq. Tuy nhiên, tăng trưởng yoy vẫn duy trì ở mức cao (+48,5%) với động lực chính đến từ mảng dịch vụ môi giới, đạt hơn 630 tỷ đồng (+74%yoy) và chiếm 73% cơ cấu doanh thu. Ngược lại, doanh thu bán BĐS giảm chỉ còn một nửa so với Q2/2025 với 148 tỷ đồng trong Q3/2025.

2. Lợi nhuận tăng trưởng mạnh dù chi phí bán hàng và quản lý tăng

Lợi nhuận gộp trong Q3/2025 đạt hơn 450 tỷ đồng (+69%yoy) với biên lợi nhuận gộp đạt 52,2%, cao hơn đáng kể mức 46% cùng kỳ do tăng tỷ trọng doanh thu từ mảng dịch vụ môi giới là mảng hoạt động có giá vốn thấp hơn. Nhờ sự phục hồi của mảng kinh doanh cốt lõi, lợi nhuận từ HĐKD trong Q3/2025 đạt 165 tỷ đồng và LNST đạt 99 tỷ đồng. Lợi nhuận nhìn chung tăng trưởng mạnh so với cùng kỳ, mặc dù vẫn thấp hơn so với mức nền rất cao của Q2/2025.

3. 9T2025 vượt kế hoạch lợi nhuận năm

Lũy kế 9T2025, DXS đạt 2.342 tỷ đồng doanh thu thuần (+29%yoy) và 1.257 tỷ đồng lợi nhuận gộp (+60%yoy). Lợi nhuận sau thuế đạt 458 tỷ đồng, gấp 2,5 lần mức nền thấp cùng kỳ năm 2024 nhờ sự tăng tốc của hoạt động môi giới. Với kết quả này, DXS đã hoàn thành 45% kế hoạch doanh thu nhưng vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế của năm 2025.

4. Tăng nợ vay là nguồn bù đắp chính duy trì hoạt động kinh doanh

Dòng tiền từ HĐKD trong Q3/2025 ghi nhận mức -16 tỷ đồng, tuy vẫn âm nhưng đã cải thiện mạnh so với mức -250 tỷ đồng của Q2/2025 nhờ tiến độ thu tiền từ khách hàng cải thiện và giảm chi phí phải trả cho nhà cung cấp. Tuy nhiên nhu cầu vốn vẫn chủ yếu đến từ hoạt động tài chính, đặc biệt là tăng các khoản vay ngắn và dài hạn. Tổng nợ vay cuối Q3/2025 đạt 2.778 tỷ đồng, tăng 20% so với cuối quý trước, tương đương mức tăng hơn 460 tỷ đồng trong kỳ. Các khoản vay tăng thêm do nhu cầu bổ sung vốn lưu động và tài trợ dự án gia tăng đáng kể.

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

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3/2025 VÀ 9T2025

	Q3-2025	Q3-2024	Q2-2025	YoY	QoQ	9T2025	9T2024	YoY	% KH 2025	%2025F
Doanh thu từ bán BĐS	148	150	311	-2%	-52%	715	786	-9%		
Doanh thu từ hoạt động môi giới	633	363	588	74%	8%	1,424	843	69%		
Doanh thu thuần	864	582	965	49%	-10%	2,342	1,818	29%	45%	86%
Giá vốn bán hàng	(413)	(314)	(389)			(1,084)	(1,031)			
Lợi nhuận gộp	451	268	576	69%	-22%	1,257	787	60%		
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(286)	(167)	(226)			(666)	(462)			
Lợi nhuận thuần HĐKD	165	101	350	64%	-53%	591	325	82%		
Thu nhập trước thuế	144	74	378	95%	-62%	579	240	141%		
Lợi nhuận sau thuế	99	53	316	87%	-69%	458	183	151%	111%	96%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	78	35	216	122%	-64%	334	104	220%		

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q3-2025	Q3-2024	Q2-2025	YoY	QoQ	9T2025	9T2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	52.2%	46.0%	59.7%	13 đcp	-13 đcp	53.7%	43.3%	24 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	19.1%	17.3%	36.3%	10 đcp	-47 đcp	25.2%	17.9%	41 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế	11.4%	9.1%	32.8%	26 đcp	-65 đcp	19.6%	10.1%	95 đcp
Tồn kho/Tổng tài sản	28.4%	27.1%	29.5%	5 đcp	-4 đcp	28.4%	27.1%	5 đcp
Nợ ròng/VCSH	24.5%	19.7%	22.1%	25 đcp	11 đcp	24.5%	19.7%	25 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.