

Báo cáo cập nhật KQKD Q4/2025 và năm 2025

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



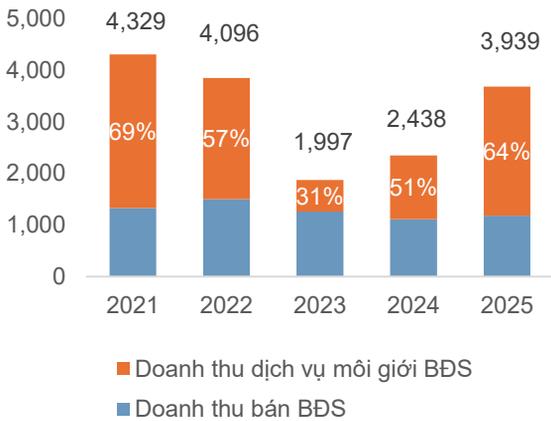
Ngày 03/03/2026



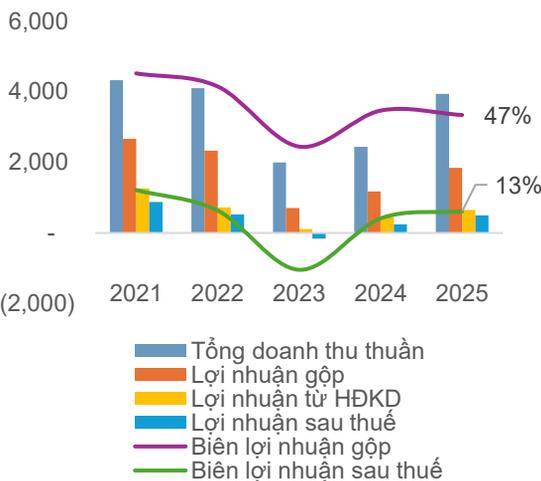
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH (HOSE: DXS)

DOANH THU MÔI GIỚI NĂM 2025 PHỤC HỒI MẠNH NHỜ HOẠT ĐỘNG MỞ BÁN SÔI NỔI

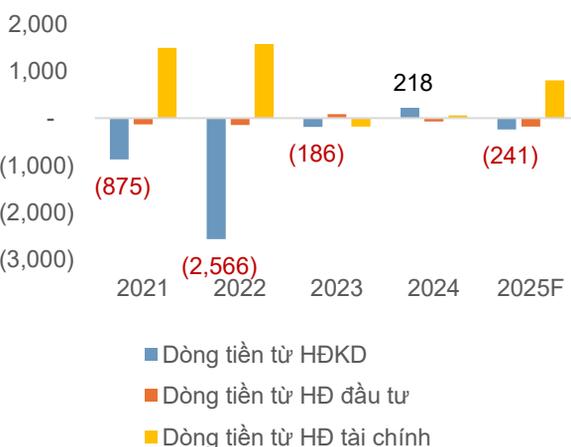
Cơ cấu và tăng trưởng doanh thu



Hiệu quả HĐKD



Dòng tiền DXS



1. Doanh thu tăng trưởng mạnh nhờ phục hồi hoạt động môi giới

Trong Q4/2025, doanh thu thuần của DXS đạt gần 1.600 tỷ đồng, +158%yoy và 85%qoq. Động lực chính đến từ doanh thu dịch vụ môi giới đạt 1.079 tỷ đồng, +177%yoy do thanh khoản thị trường cải thiện mạnh và hoạt động mở bán dự án trong hệ sinh thái DXG, đặc biệt là dự án The Privé. Doanh thu bán BĐS cũng tăng mạnh +76%yoy.

Lũy kế năm 2025, doanh thu đạt 3.939 tỷ đồng, +62%yoy và hoàn thành 76% kế hoạch năm. Cơ cấu doanh thu tiếp tục nghiêng mạnh về mảng môi giới, chiếm khoảng 64% tổng doanh thu.

2. Lợi nhuận tăng nhưng biên lợi nhuận suy giảm do chi phí bán hàng tăng mạnh

Mặc dù doanh thu tăng trưởng mạnh trong kỳ, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh Q4/2025 chỉ đạt 60 tỷ đồng (-50%yoy) do chi phí hoa hồng và marketing tăng mạnh, gần gấp 2 lần so với cùng kỳ năm 2024.

3. Cơ cấu tài chính ổn định, tỷ lệ nợ duy trì ở mức hợp lý

DXS tiếp tục duy trì cơ cấu vốn tương đối ổn định với tỷ lệ nợ ròng/VCSH ở mức 0.25x, tăng nhẹ so với năm 2024. Nợ ngắn hạn có xu hướng tăng, chiếm khoảng 70% tổng nợ vay tại thời điểm cuối năm 2025 cho mục đích tài trợ vốn lưu động cho hoạt động môi giới đang trong giai đoạn tăng trưởng mạnh.

4. Dòng tiền kinh doanh không ổn định do đặc thù của hoạt động môi giới

Sau khi CFO dương trở lại 218 tỷ đồng trong năm 2024, sang năm 2025 CFO quay lại âm khoảng 241 tỷ đồng do gia tăng vốn lưu động khi công ty mở rộng hoạt động bán hàng, bao gồm tăng chi phí marketing, hoa hồng môi giới và các khoản phải thu liên quan đến hoạt động phân phối dự án

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

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2025 VÀ NĂM 2025

	Q4-2025	Q4-2024	Q3-2025	YoY	QoQ	2025	2024	YoY	% KH 2025	%2025F
Doanh thu từ bán BĐS	465	264	148	76%	215%	1,181	1,113	6%		96%
Doanh thu từ hoạt động môi giới	1,079	390	633	177%	70%	2,502	1,233	103%		167%
Doanh thu thuần	1,598	620	864	158%	85%	3,939	2,438	62%	76%	144%
Giá vốn bán hàng	(1,013)	(229)	(413)			(2,097)	(1,260)			
Lợi nhuận gộp	584	390	451	50%	29%	1,841	1,178	56%		132%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	(524)	(271)	(286)			(1,190)	(733)	62%		
Lợi nhuận thuần HĐKD	60	119	165	-50%	-64%	651	445	46%		99%
Thu nhập trước thuế	60	101	144	-40%	-58%	639	341	87%		101%
Lợi nhuận sau thuế	40	65	99	-38%	-59%	498	248	101%		105%
Lợi nhuận của CĐ công ty mẹ	3	36	78	-93%	-97%	336	141	139%	82%	101%

CHỈ SỐ CHÍNH

	Q4-2025	Q4-2024	Q3-2025	YoY	QoQ	2025	2024	YoY
Biên lợi nhuận gộp	36.6%	63.0%	52.2%	-42 đcp	-30 đcp	46.8%	48.3%	-3 đcp
Biên lợi nhuận từ HĐKD	3.7%	19.2%	19.1%	-81 đcp	-80 đcp	16.5%	18.2%	-9 đcp
Biên lợi nhuận sau thuế	0.2%	5.9%	9.0%	-97 đcp	-98 đcp	8.5%	5.8%	48 đcp
Tồn kho/Tổng tài sản	30.2%	29.1%	28.4%	4 đcp	6 đcp	30.2%	29.2%	4 đcp
Nợ ròng/VCSH	25.0%	21.6%	24.5%	16 đcp	2 đcp	25.0%	21.6%	16 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.