

DXG - LNST sau lợi ích CĐTTS 6T 2026 giảm 30% YoY do biên lợi nhuận thu hẹp - Báo cáo KQKD

Doanh Nghiệp • 31/07/2026

- CTCP Bluemarq Group (DXG) báo cáo doanh thu thuần quý 2/2026 đạt 788 tỷ đồng (+7% YoY, +42% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 53 tỷ đồng (-35% YoY, +40% QoQ). Doanh thu được hỗ trợ bởi đóng góp từ mảng dịch vụ bất động sản và hoạt động bàn giao dự án ở khu vực Miền Trung và Miền Tây, trong khi lợi nhuận giảm mạnh so với cùng kỳ do chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp (SG&A) tăng đáng kể.
- Trong 6T 2026, LNST sau lợi ích CĐTTS đạt 91 tỷ đồng (-30% YoY), hoàn thành 38% dự báo cả năm của chúng tôi. Chúng tôi nhận thấy rủi ro điều chỉnh giảm đối với dự báo LNST sau lợi ích CĐTTS năm 2026 hiện tại, dù cần thêm đánh giá toàn diện hơn.
- Mảng phát triển bất động sản:** Doanh thu mảng trong 6T 2026 - chủ yếu đến từ các dự án nhà ở do DXS tự phát triển và hoạt động bàn giao tại Gem Sky World - tăng 35% YoY đạt 1,0 nghìn tỷ đồng, hoàn thành 54% dự báo cả năm của chúng tôi. Tuy nhiên, biên lợi nhuận gộp của mảng này giảm 18 điểm % YoY xuống mức 45%.
- Mảng môi giới bất động sản:** Để biết thêm thông tin chi tiết về mảng môi giới bất động sản của DXG, vui lòng tham khảo [Báo cáo KQKD của DXS](#) ngày 30/07 của chúng tôi.
- Dự án 'The Privé' (4,3 ha; TP.HCM; tổng cộng khoảng 3.200 căn hộ): Khoảng 50% tổng số căn hộ đã được mở bán tính đến cuối quý 2/2026, bao gồm các Block 5-8 thuộc Giai đoạn 1 và các Block 10-11. Hiện công ty đang tiếp tục mở bán Block 9.

KQKD quý 2/2026 và 6T 2026 của DXG

Tỷ đồng	Q2 2025	Q2 2026	YoY	6T 2025	6T 2026	YoY	Dự báo 2026	KQ 6T 2026/ dự báo 2026
Doanh thu thuần	734	788	7%	1.659	2.140	29%	3.962	54%
- Phát triển BĐS	101	175	72%	768	1.035	35%	1.915	54%
- Môi giới	555	259	-53%	751	863	15%	1.778	49%

- Khác	78	354	357%	141	243	72%	269	90%
Lợi nhuận gộp	467	363	-22%	978	997	2%	2.072	48%
Chi phí bán hàng & quản lý (SG&A)	-235	-356	52%	-460	-709	54%	-1.241	57%
Lợi nhuận từ HĐKD	233	7	-97%	518	288	-44%	831	35%
Thu nhập tài chính	37	75	100%	49	121	147%	226	53%
Chi phí tài chính	-43	-70	63%	-182	-148	-18%	-348	43%
Thu nhập ròng từ CTLK	0	-2	N.M.	0	-2	N.M.	0	N.M.
Thu nhập ròng khác	42	44	5%	38	39	2%	0	N.M.
LNST	269	53	-80%	423	298	-30%	710	42%
Chi phí thuế	269	35	-87%	347	249	-28%	583	43%
Lợi ích CĐTS	-188	18	N.M.	-218	-158	-27%	-344	46%
LNST sau lợi ích CĐTS	81	53	-35%	130	91	-30%	239	38%
Biên lợi nhuận gộp	63,7%	46,0%		58,9%	46,6%		52,3%	
Biên lợi nhuận từ HĐKD	31,7%	0,8%		31,2%	13,5%		21,0%	

Biên LNST sau lợi ích CĐT S	11,1%	6,7%		7,8%	4,3%		6,0%	
-----------------------------	-------	------	--	------	------	--	------	--

Nguồn: DXG, dự báo của Vietcap (cập nhật ngày 12/06/2026)

