

DXS - Hoạt động môi giới chậm lại và các khoản trích lập dự phòng khiến KQKD quý 2 thấp hơn kỳ vọng - Báo cáo KQKD

Doanh Nghiệp • 31/07/2026

- CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS) ghi nhận doanh thu quý 2/2026 đạt 627 tỷ đồng (-35% YoY; -56% QoQ), và ghi nhận khoản lỗ LNST sau lợi ích CĐTS 37 tỷ đồng, so với mức lãi 216 tỷ đồng trong quý 2/2025 và 189 tỷ đồng trong quý 1/2026.
- Theo công ty, doanh thu quý 2/2026 kém khả quan phản ánh sự suy giảm của hoạt động môi giới trong bối cảnh lãi suất cho vay mua nhà vẫn duy trì ở mức cao và tâm lý khách hàng trở nên thận trọng hơn, khiến giao dịch BĐS trên toàn thị trường giảm sút. Bên cạnh đó, việc phát sinh một số khoản trích lập dự phòng tại các công ty con cũng gây áp lực lên lợi nhuận trong kỳ.
- Trong 6T 2026, doanh thu thuần đạt 2,0 nghìn tỷ đồng (+38% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 152 tỷ đồng (-40% YoY), lần lượt hoàn thành 51% và 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 CĐTS năm 2026 hiện tại là 405 tỷ đồng (+15% YoY), dù cần thêm đánh giá chi tiết.
- **Mảng môi giới:** Doanh thu của mảng này đạt 1,1 nghìn tỷ đồng (+33% YoY) trong 6T 2026, hoàn thành 42% dự báo cả năm của chúng tôi. Biên lợi nhuận gộp của mảng trong 6T 2026 về cơ bản đi ngang so với cùng kỳ ở mức 59%, cao hơn dự báo biên lợi nhuận gộp cả năm ở mức 50% của chúng tôi. Số lượng nhân sự tăng lên 3.572 người vào cuối quý 2 /2026 từ mức 2.845 người vào cuối quý 2/2025, mặc dù giảm so với mức 3.908 người vào cuối năm 2025.
- **Mảng bán bất động sản:** Doanh thu của mảng trong 6T 2026 đạt 675 tỷ đồng (+52% YoY), hoàn thành 57% dự báo cả năm của chúng tôi. Biên lợi nhuận gộp của mảng giảm 6 điểm % xuống 40%, phù hợp với giả định biên lợi nhuận gộp 40% cho cả năm của chúng tôi.

KQKD quý 2/2026 và 6T 2026 của DXS

Tỷ đồng	Q2 2025	Q2 2026	YoY	6T 2025	6T 2026	YoY	Dự báo 2026	KQ 6T 2026/ dự báo 2026
Doanh thu thuần	965	627	-35%	1.478	2.042	38%	4.012	51%

- Môi giới	588	322	-45%	790	1.055	33%	2.540	42%
- Bán BĐS	189	-7	N.M.	445	675	52%	1.181	57%
- Khác	188	312	66%	242	313	29%	291	107%
Lợi nhuận gộp	576	246	-57%	806	899	12%	1.780	51%
Chi phí bán hàng & quản lý (SG&A)	-226	-290	28%	-380	-573	51%	-963	60%
Lợi nhuận từ HĐKD	350	-44	N.M.	426	326	-23%	817	40%
Thu nhập tài chính	7	10	37%	11	15	35%	56	27%
Chi phí tài chính	-22	-28	28%	-44	-80	83%	-147	55%
Thu nhập ròng từ CTLK	0	-2	N.M.	0	-2	N.M.	0	N.M.
Thu nhập ròng khác	42	23	-47%	41	23	-43%	0	N.M.
LNTT	378	-42	N.M.	434	283	-35%	727	39%
LNST	316	-45	N.M.	360	245	-32%	596	41%
Lợi ích CĐTS	-100	9	N.M.	-103	-93	-10%	-191	49%
LNST sau lợi ích CĐTS	216	-37	N.M.	256	152	-40%	405	38%
Biên lợi nhuận gộp	59,7%	39,3%		54,6%	44,0%		44,4%	

Chi phí SG&A/doanh thu	23,4%	46,3%		25,7%	28,1%		24,0%	
Biên lợi nhuận từ HĐKD	36,3%	-7,0%		28,8%	16,0%		20,4%	
Lợi ích CĐTS/LNST	31,7%	19,1%		28,7%	37,8%		32,0%	
Biên LNST sau lợi ích CĐTS	22,4%	-5,9%		17,3%	7,5%		10,1%	

Nguồn: DXS, dự báo của Vietcap (cập nhật ngày 11/06/2026)

