

KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2023 (DXS)

CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Ngày 29/12/2023	7,500 VNĐ		
Thay đổi	1 tháng	3 tháng	6 tháng
	4.6%	17.3%	4.5%

DT thuần 2023
1,997 tỷ VNĐ
YoY: ▼2,099 -51.2%

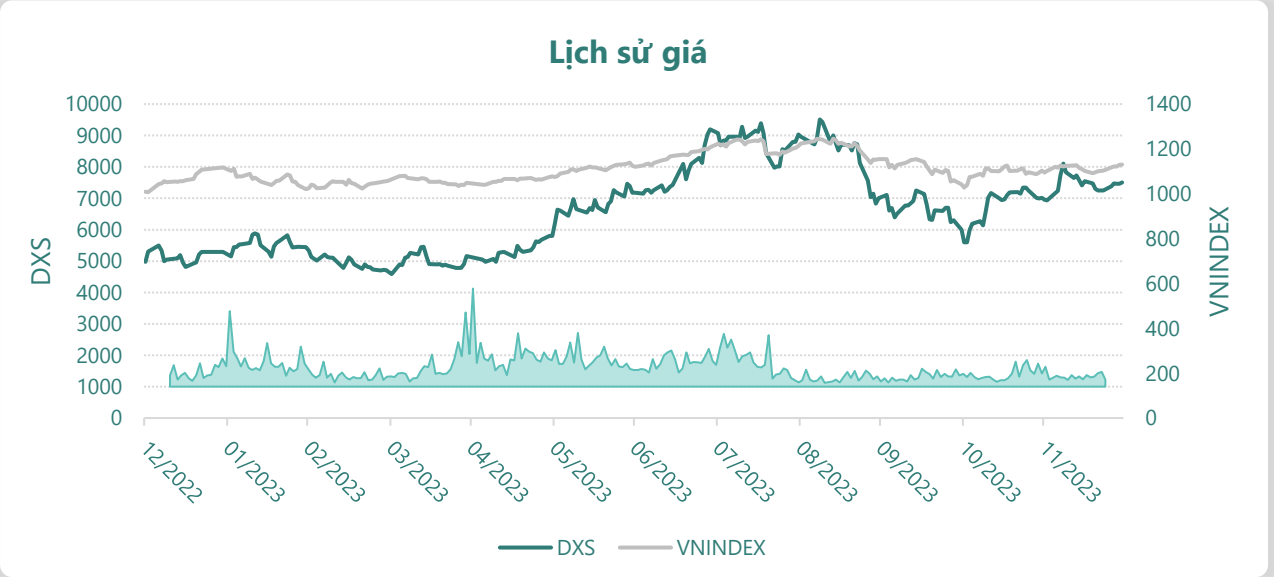
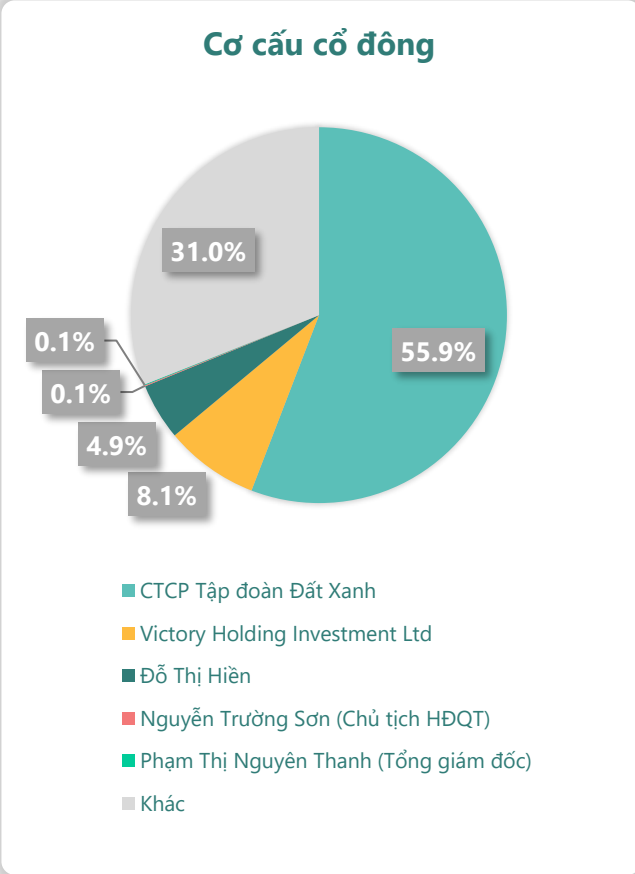
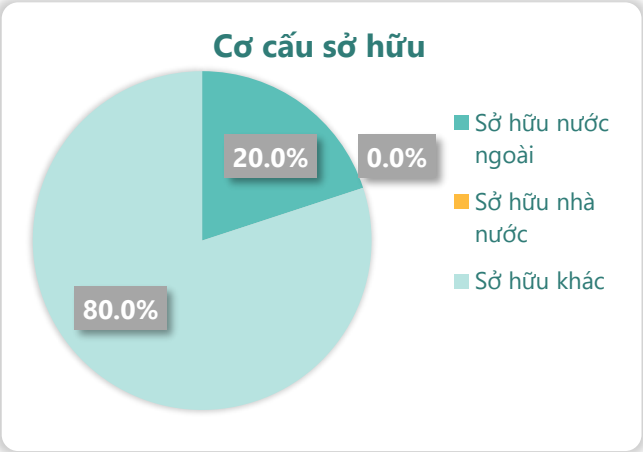
LN thuần 2023
-87.3 tỷ VNĐ
YoY: ▼723 -114%

LN sau thuế 2023
-160 tỷ VNĐ
YoY: ▼690 -130%

Tỷ suất lãi EBIT 2023
2.3%
YoY: +/-▼ 16.8%

ROE 2023
-2.1%
YoY: +/-▼ 6.3%

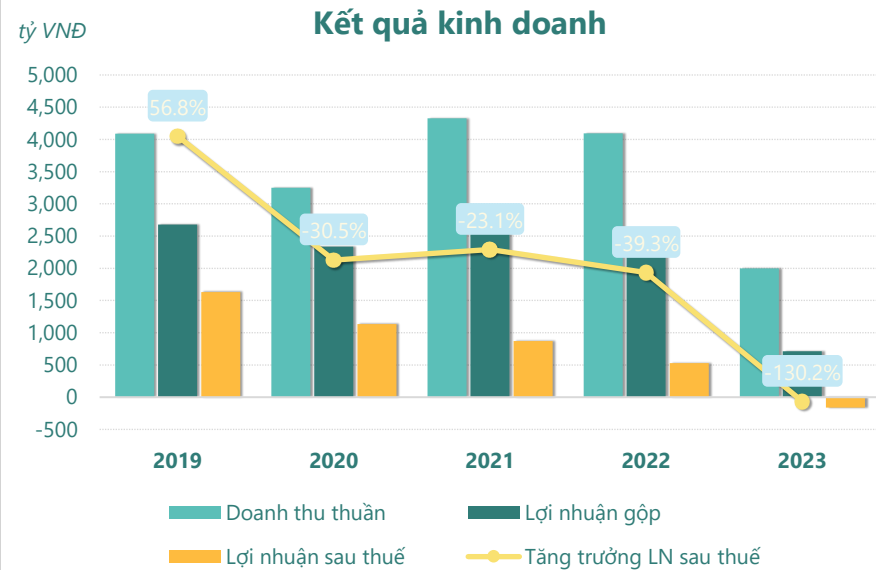
Sàn giao dịch	HSX
Khoảng giá 52 tuần	4,586 - 9,511
Vốn hóa (tỷ VNĐ)	4,306
Số lượng CPLH (CP)	574,103,124
KLGD BQ 20 phiên (CP)	2,776,920
Sở hữu nước ngoài	20.0%
Beta	1.77
EPS	-293
P/E	-25.6



Năm **2023**, **DXS** ghi nhận doanh thu thuần **1,997** tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế - **160.3** tỷ đồng, lần lượt **giảm 51.2%** và **giảm 130%** so với năm trước.

Sự sụt giảm về doanh thu cùng với lợi nhuận âm, dẫn đến **ROE** bằng -2.05% là dấu hiệu cảnh báo của tình hình kinh doanh đang xấu đi.

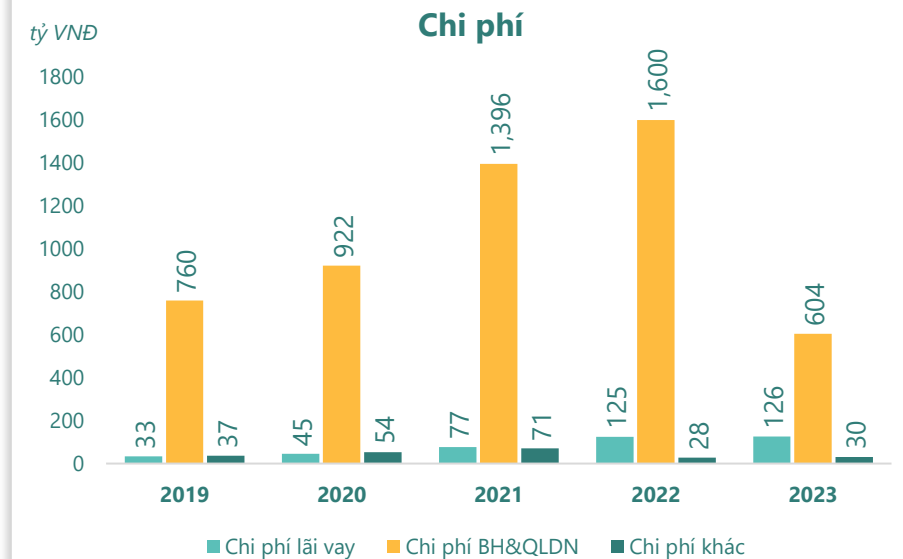
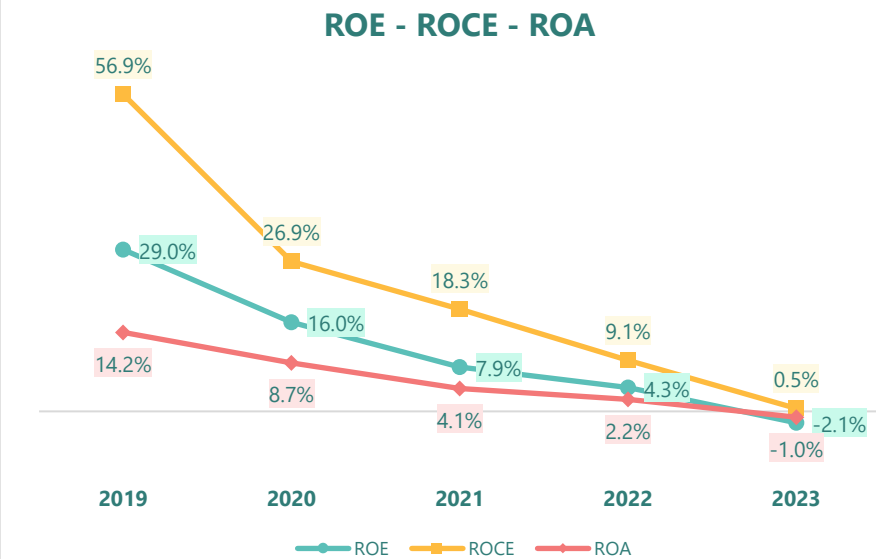
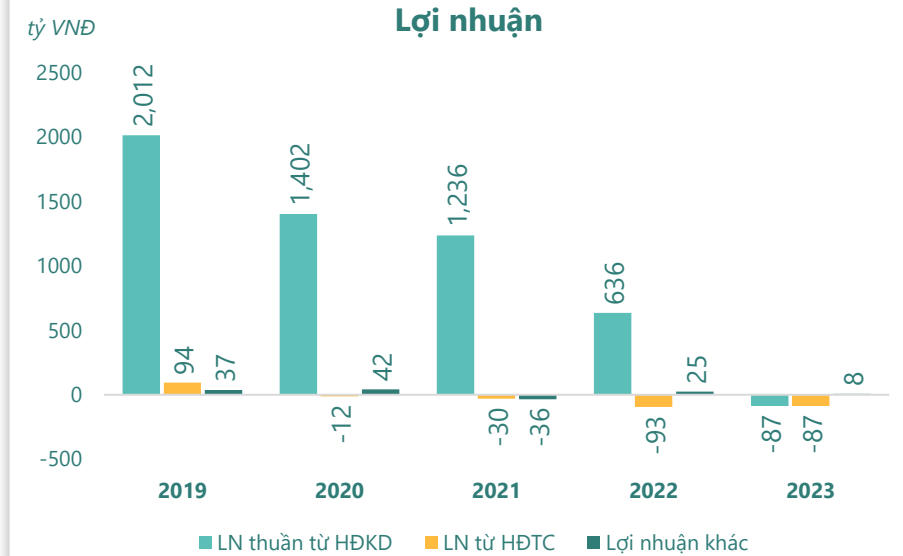
KẾT QUẢ KINH DOANH



Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của DXS năm 2023 giảm đi 722.8 tỷ so với năm trước, ghi nhận khoản lỗ 87.25 tỷ đồng. Đây là khoản **lỗ từ hoạt động kinh doanh lớn nhất 5 năm qua**. Cho thấy dấu hiệu tiêu cực trong hoạt động kinh doanh của công ty trong những năm gần đây.

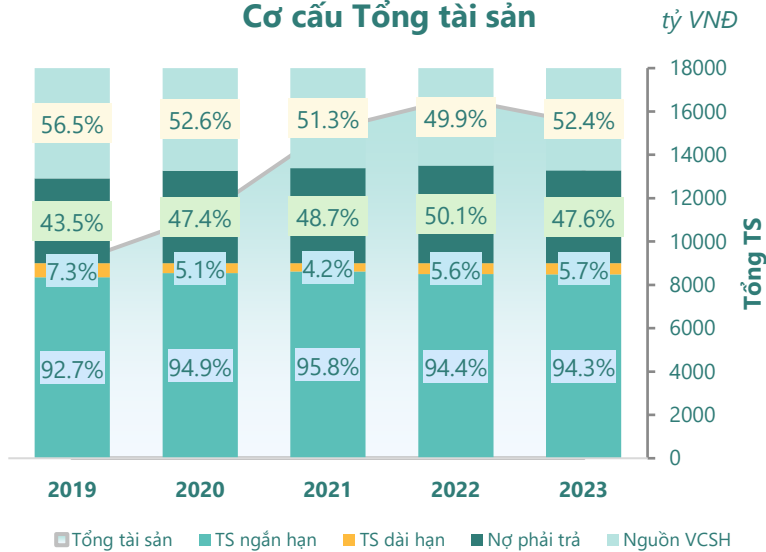
Chi phí lãi vay tăng lên so với năm trước, ở mức 126.4 tỷ đồng. Nhưng **chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp giảm** xuống còn 603.8 tỷ đồng. Bên cạnh đó, **chi phí khác bằng 30.23 tỷ đồng, tăng lên** so với năm trước.

ROE của DXS năm 2023 **giảm** so với năm trước còn **-2.05%**, đây là mức ROE **thấp nhất** trong vòng 5 năm gần đây.

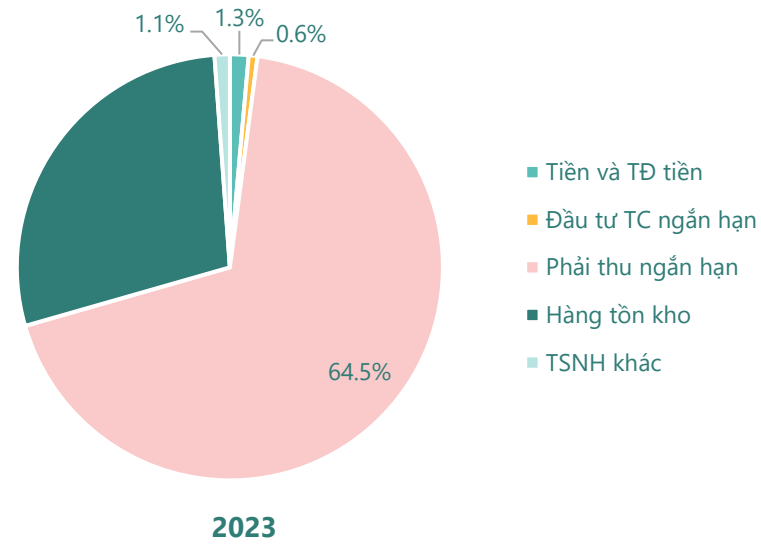


TÀI SẢN - NGUỒN VỐN

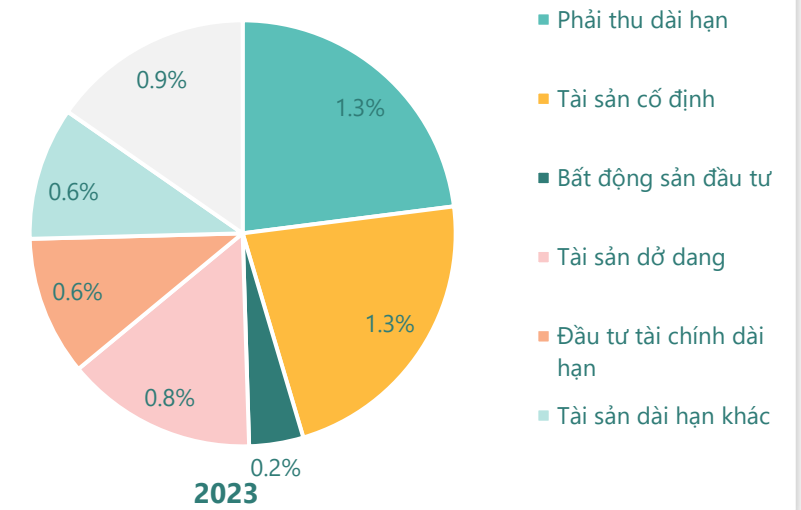
Cơ cấu Tổng tài sản



Cơ cấu Tài sản ngắn hạn/Tổng TS



Cơ cấu Tài sản dài hạn/Tổng TS



Tổng tài sản của **DXS** năm 2023 đạt **15,457** tỷ đồng, giảm **6.90%** so với năm trước. Trong đó, tỷ trọng của tài sản ngắn hạn trong Tổng tài sản là 94.3%, lớn hơn tài sản dài hạn. Cơ cấu Nguồn vốn có sự khá cân bằng khi tỷ trọng của nợ phải trả và vốn chủ sở hữu lần lượt là 47.6% và 52.4%.

Cần phân tích cụ thể sự thay đổi giá trị cũng như cơ cấu tổng tài sản những năm gần đây.

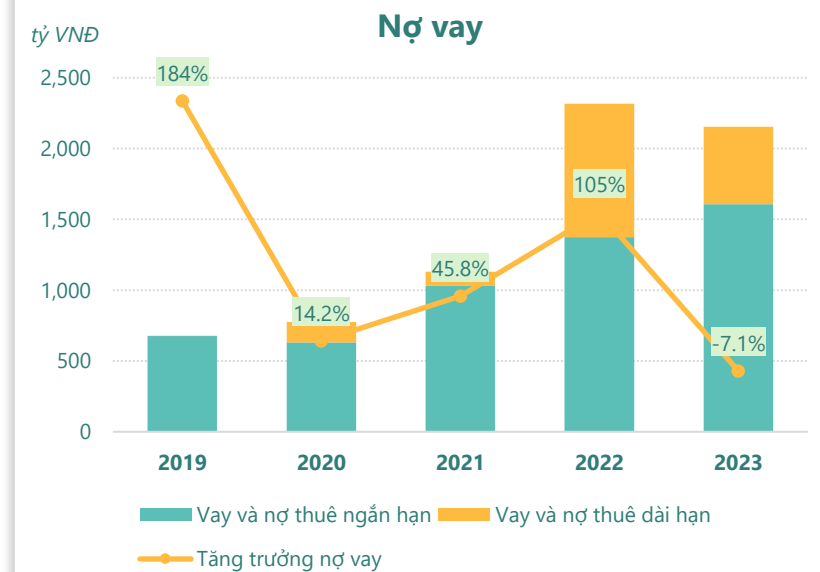
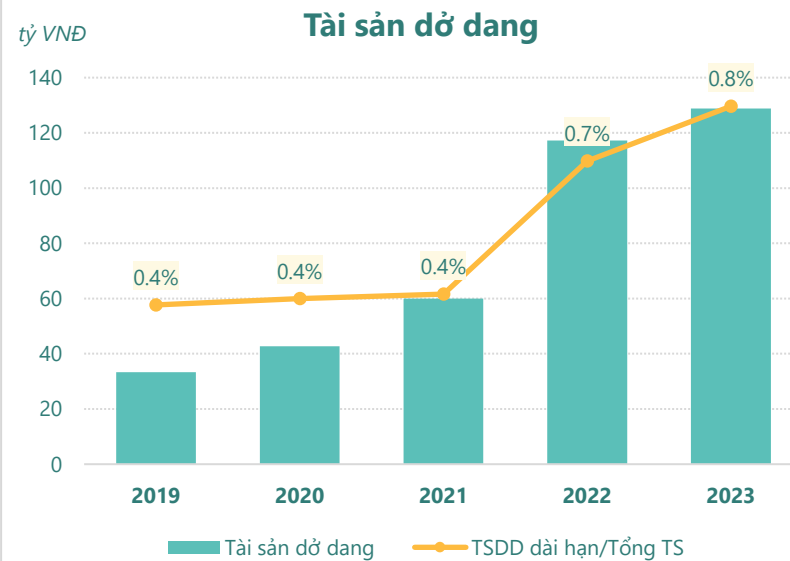
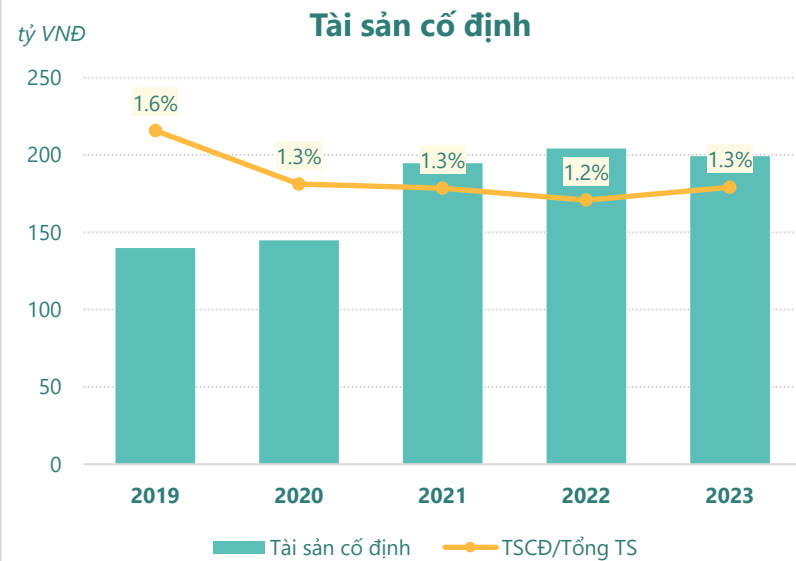
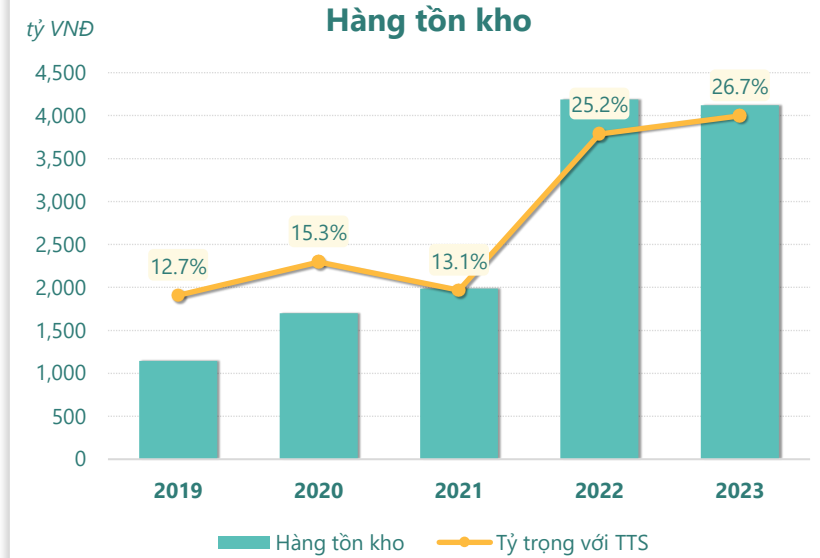
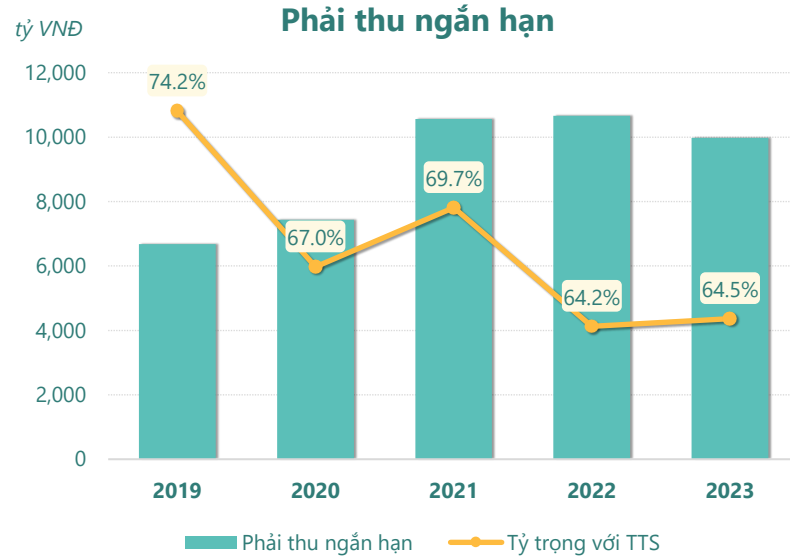
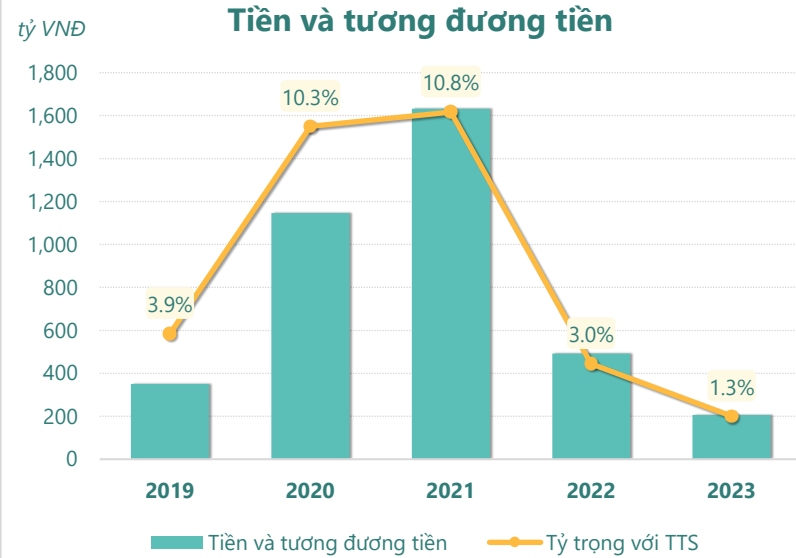
Tài sản ngắn hạn của DXS năm 2023 giảm **7.04%** so với năm trước, đạt **14,569** tỷ đồng. Cùng với đó, tỷ trọng tài sản ngắn hạn giảm xuống so với năm trước chiếm **94.3%** tổng tài sản. Trong đó, **phải thu ngắn hạn** chiếm tỷ trọng lớn nhất **64.5%**, tiếp đến là hàng tồn kho chiếm 26.7% trên tổng tài sản.

Phân tích cơ cấu tài sản ngắn hạn giúp đánh giá khả năng thanh toán ngắn hạn và mức độ cân đối trong cấu trúc tài sản.

Tài sản dài hạn đạt **888.6** tỷ đồng giảm **4.42%** so với năm trước. Tuy nhiên, tỷ trọng trên tổng tài sản tăng lên, chiếm **5.75%**. Trong đó **phải thu dài hạn** chiếm cao nhất **1.32%**, sau đó là tài sản cố định chiếm 1.29%.

Phân tích cơ cấu tài sản dài hạn giúp đánh giá khả năng sinh lợi dài hạn, khả năng chi trả nợ dài hạn và khả năng tạo ra giá trị cho cổ đông. Cần đánh giá tổng quan với các doanh nghiệp cùng ngành để đưa ra kết luận tốt hơn.

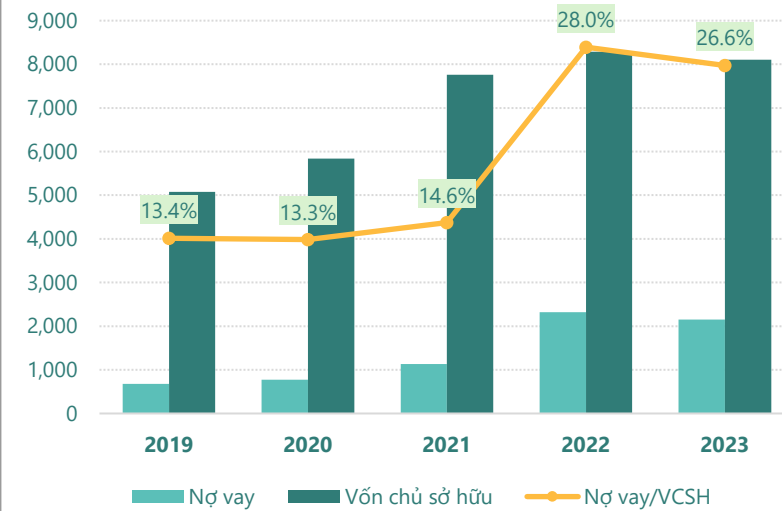
TÀI SẢN - NGUỒN VỐN



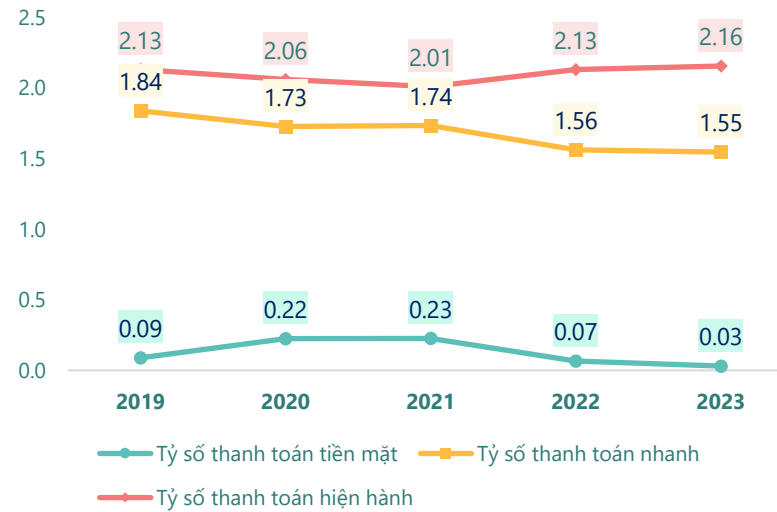
HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG

Nợ vay/VCSH

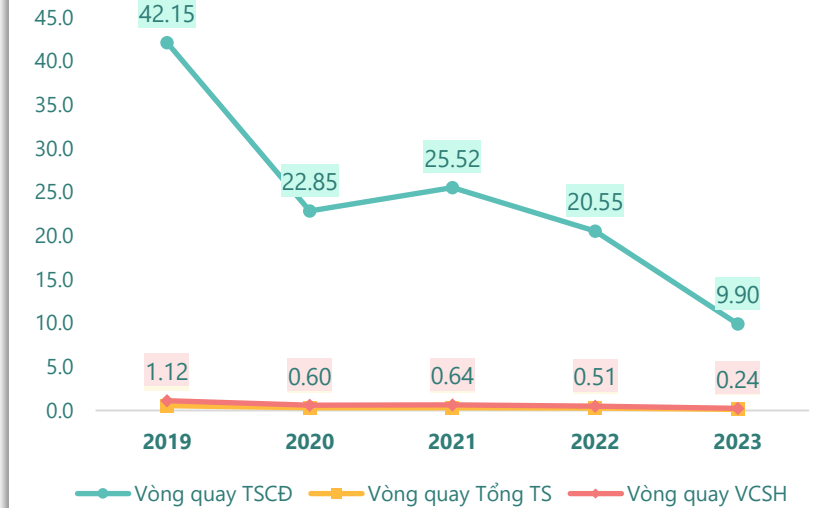
tỷ VNĐ



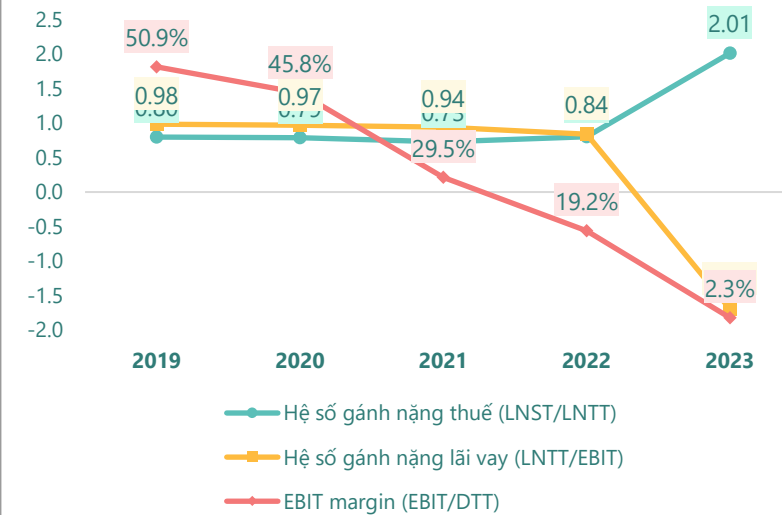
Chỉ số thanh khoản



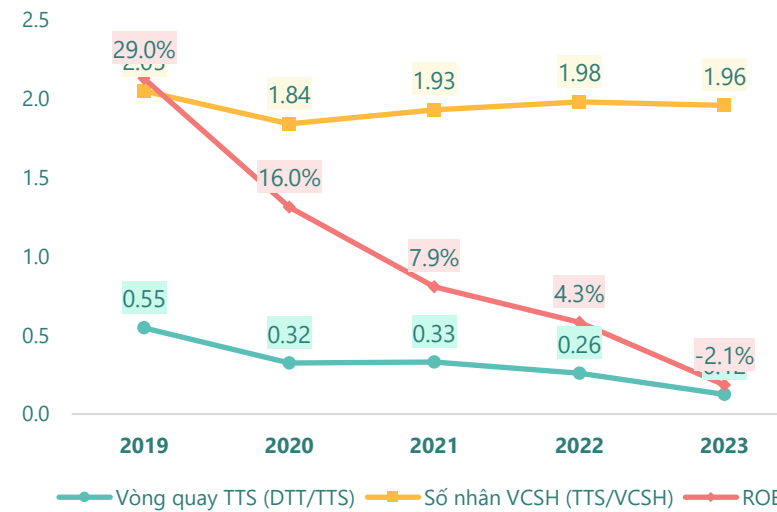
Vòng quay tài sản



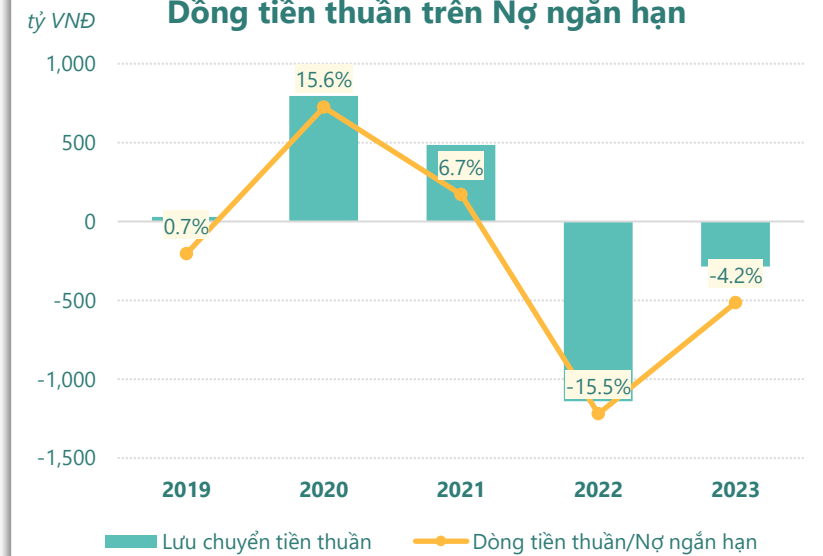
Hệ số gánh nặng thuế và lãi vay



Vòng quay tài sản và ROE



Đồng tiền thuần trên Nợ ngắn hạn



KẾT QUẢ KINH DOANH

(tỷ VNĐ)

	2020	2021	2022	2023
Doanh thu thuần	3,249	4,329	4,096	1,997
Giá vốn hàng bán	913	1,667	1,768	1,287
Lợi nhuận gộp	2,336	2,661	2,329	710
Doanh thu HĐTC	34.3	49.5	54.7	47.7
Chi phí TC	46.4	79.4	148	134
Chi phí lãi vay	45.1	77.0	125	126
LN trong công ty LKLD	0	0	0	-107
Chi phí bán hàng	485	689	955	325
Chi phí QLDN	437	706	645	278
LN thuần từ HĐKD	1,402	1,236	636	-87.3
Lợi nhuận khác	41.9	-35.8	25.4	7.72
LN trước thuế	1,444	1,200	661	-79.5
Lợi nhuận sau thuế	1,136	873	530	-160
LNST của CĐ cty mẹ	873	539	345	-168

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(tỷ VNĐ)

	2020	2021	2022	2023
Lưu chuyển tiền từ HĐKD	1,013	-875	-2,566	-186
Lưu chuyển tiền từ HĐĐT	-410	-130	-146	81.5
Lưu chuyển tiền từ HĐTC	193	1,492	1,572	-182
Tiền đầu kỳ	351	1,146	1,632	493
Lưu chuyển tiền thuần	796	486	-1,140	-286
Ảnh hưởng tỷ giá	0	0	0	0
Tiền cuối kỳ	1,146	1,632	493	207

CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(tỷ VNĐ)

	2020	2021	2022	2023
Tổng tài sản	11,095	15,148	16,602	15,457
Tài sản ngắn hạn	10,525	14,505	15,673	14,569
Tiền và tương đương tiền	1,146	1,632	493	207
Đầu tư tài chính ngắn hạn	110	156	171	96.9
Phải thu ngắn hạn	7,428	10,560	10,657	9,977
Hàng tồn kho	1,699	1,986	4,190	4,119
Tài sản ngắn hạn khác	141	171	163	169
Tài sản dài hạn	570	643	930	889
Phải thu dài hạn	35.6	65.1	94.0	204
Tài sản cố định	145	195	204	199
Bất động sản đầu tư	46.1	43.6	45.3	36.5
Tài sản dở dang	42.8	60.0	117	129
Đầu tư tài chính dài hạn	30.5	20.5	201	94.0
Tài sản dài hạn khác	71.1	77.9	110	89.6
Lợi thế thương mại	199	181	157	136
Nợ phải trả	5,256	7,384	8,317	7,354
Nợ ngắn hạn	5,104	7,214	7,350	6,754
Vay và nợ thuê ngắn hạn	630	1,034	1,375	1,606
Phải trả người bán ngắn hạn	205	380	500	283
Nợ dài hạn	151	171	968	600
Vay và nợ thuê dài hạn	145	97.2	942	548
Nguồn vốn chủ sở hữu	5,839	7,764	8,285	8,103
Vốn chủ sở hữu	5,839	7,764	8,285	8,103
Vốn điều lệ	3,225	3,582	4,531	5,741
Kinh phí và quỹ khác	0	0	0	0