

## CTCP Tập đoàn Đất Xanh (DXG)

### Năm bản lề của quá trình tái cấu trúc

- DXG đặt mục tiêu doanh thu năm 2026 đạt 5.000 tỷ đồng (+19% svck) và LNST cổ đông công ty mẹ đạt 268 tỷ đồng (+16% svck) nhờ bàn giao dự án Gem Sky World. Trong khi đó, dự án The Prive sẽ là động lực tăng trưởng lợi nhuận cho giai đoạn 2027-2029.
- Về KH phân phối lợi nhuận 2025, DXG dự kiến phát hành cổ phiếu thường với tỷ lệ 14% cổ phần đang lưu hành.
- DXG định hướng tái cấu trúc từ mô hình “phát triển để bán” sang “đầu tư – sở hữu – khai thác tài sản”.
- Trong năm 2026, DXG kỳ vọng có tổng cộng 10 dự án được hoàn thành pháp lý, bao gồm 6 dự án tại TP.HCM và 4 dự án theo Nghị định 171.

### KHKD 2026 ổn định, tạo nền tảng cho việc bước vào quá trình tái cấu trúc

DXG đặt mục tiêu doanh thu năm 2026 đạt 5.000 tỷ đồng (+19% YoY) và LNST cổ đông công ty mẹ đạt 268 tỷ đồng (+16% YoY). Ban lãnh đạo cho biết mục tiêu này được xây dựng theo hướng thận trọng, nhằm tạo nền tảng tài chính vững chắc cho quá trình tái cấu trúc. Từ năm 2027 trở đi, DXG kỳ vọng bước vào chu kỳ tăng trưởng mạnh hơn, với kế hoạch doanh thu hàng năm duy trì trên 10.000 tỷ đồng. Lợi nhuận giai đoạn 2027–2031 dự kiến đạt 2.000–3.000 tỷ đồng mỗi năm, tương ứng tốc độ tăng trưởng bình quân 20-30%/năm.

### Tái cấu trúc sang mô hình đầu tư, khai thác và phát triển bất động sản

DXG định hướng chuyển dịch từ mô hình “phát triển để bán” sang “đầu tư - sở hữu - khai thác tài sản”. Trong đó, mảng phát triển bất động sản vẫn đóng vai trò cốt lõi, nhưng sẽ gia tăng tỷ trọng đầu tư vào tài sản giá trị và hoạt động khai thác vận hành nhằm tạo dòng tiền ổn định. Đồng thời, DXG sẽ đẩy mạnh hợp tác, liên doanh với đối tác trong và ngoài nước thay vì tự triển khai toàn bộ dự án như trước đây, cũng như giữ lại một phần sản phẩm để khai thác cho thuê. Về thương hiệu, DXG dự kiến giữ lại tên “Đất Xanh” cho mảng dịch vụ, trong khi mảng đầu tư và phát triển dự án sẽ được tái định vị dưới một thương hiệu mới. Thương hiệu này dự kiến sẽ được công bố trong vòng 1–2 tuần tới.

### Danh mục dự án mở rộng nhờ Nghị định 171

Trong năm 2025, DXG đã được phê duyệt 4 dự án theo Nghị định 171 và hiện đang trong giai đoạn hoàn tất nghĩa vụ tài chính về đất. Các dự án bao gồm: Opal City (10ha), dự án 5,5ha, dự án Charm và dự án Ngọc Khánh (1ha). Tất cả đã hoàn thiện quy hoạch 1/500 và đang ở bước nộp tiền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất trước khi hoàn tất pháp lý. Trong năm 2026, DXG kỳ vọng có tổng cộng 10 dự án được hoàn thành pháp lý, bao gồm 6 dự án tại TP.HCM và 4 dự án theo Nghị định 171.

### Cập nhật tiến độ các dự án trọng điểm

Tại Gem Sky World, dự án đã hoàn tất đầu tư hạ tầng và hoàn thiện pháp lý; toàn bộ 4.008 sản phẩm còn lại đã được cấp sổ, trong đó các sản phẩm đã bán đã bàn giao sổ cho khách hàng. Hiện còn hơn 1.750 lô đang trong quá trình cấp sổ riêng lẻ theo từng đợt. Phần sản phẩm còn lại dự kiến sẽ được mở bán trở lại vào cuối năm nay.

Đối với The Prive, tiến độ bán hàng duy trì tích cực khi giai đoạn 1 gần như đã tiêu thụ toàn bộ (~99%), giai đoạn 2 đã đạt tỷ lệ hấp thụ trên 90% và giai đoạn 3 dự kiến mở bán vào cuối năm 2026. The Prive dự kiến bắt đầu bàn giao từ Q2–Q3/2027, với lợi nhuận được ghi nhận chủ yếu trong giai đoạn 2027–2029.

(tỷ đồng)	2025	Tăng trưởng svck	KH 2026	Tăng trưởng svck	% Dự phóng/kế hoạch
Doanh thu	4192	-11%	5000	19%	99%
LNST-CĐTS	231	-10%	268	16%	138%
Cổ phiếu thường/cổ tức cổ phiếu	14%		20%		

## KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này.

VNDIRECT không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VNDIRECT.

### **Hoàng Việt Phương – Giám đốc Khối Nghiên cứu và Tư vấn đầu tư**

Email: [phuong.hoangviet@vndirect.com.vn](mailto:phuong.hoangviet@vndirect.com.vn)

### **Đỗ Thị Hương – Chuyên viên phân tích**

Email: [huong.do4@vndirect.com.vn](mailto:huong.do4@vndirect.com.vn)

### **Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT**

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – Quận Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: [research@vndirect.com.vn](mailto:research@vndirect.com.vn)

Website: <https://vndirect.com.vn>