

BÁO CÁO NGẮN

Công ty Cổ phần Bluemarq Group (DXG)



KHOẼ KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

Khuyến nghị **MUA**

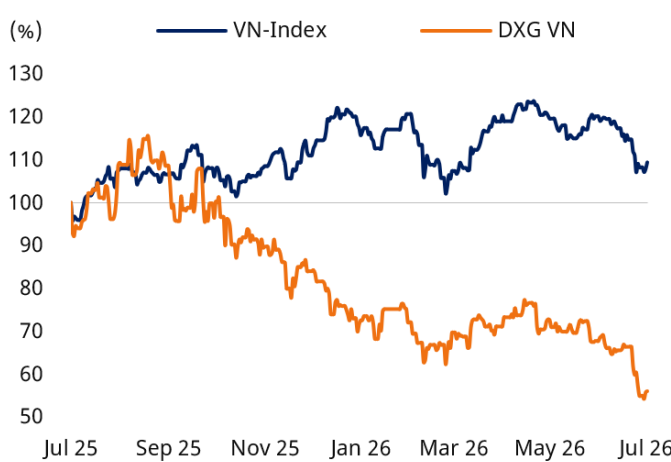


Analyst: Nguyễn Thị Kim Ngân
• Email: ngan.ntk@miraeasset.com.vn +84 28 3910 222

Giá đóng cửa (29/07/2026)	10,300
Giá mục tiêu (12 tháng)	13,900
Lợi nhuận kỳ vọng	35%
Lãi ròng (26F, tỷ đồng)	250
Tăng trưởng EPS (26F, %)	5.1
P/E (26F, x)	52.2
Vốn hoá (tỷ đồng)	13,062
SLCP đang lưu hành (triệu cp)	1,268
Tỷ lệ CP tự do chuyển nhượng (%)	81.0
Tỷ lệ sở hữu của NGTTNN (%)	18.3
Beta (12M)	1.1
Giá thấp nhất 52 tuần (VND)	9,760
Giá cao nhất 52 tuần (VND)	21,491
(%)	1 M3M12M
Tuyệt đối	-17.7-23.1-44.2
Tương đối	-7.5-15.7-52.1

The Privé dẫn dắt chu kỳ tăng trưởng mới

- DXG công bố KQKD Q1/2026 với doanh thu đạt 1.467 tỷ đồng (+59% YoY) và LNST-CĐTS đạt 38 tỷ đồng (-22% YoY). Kết quả kinh doanh được hỗ trợ bởi doanh thu môi giới bất động sản đạt 604 tỷ đồng (+209% YoY), cùng hoạt động bàn giao các dự án từ công ty thành viên với doanh thu đạt khoảng 860 tỷ đồng (+29% YoY).
- The Privé trở thành động lực tăng trưởng chủ lực giai đoạn 2027-2030.** The Privé là dự án trọng điểm của DXG với quy mô khoảng 3.175 căn hộ tại TP.Thủ Đức, vị trí kết nối thuận lợi với các tuyến hạ tầng trọng điểm. Dự án đã mở bán 2 đợt trong năm 2025 với tổng 2.047 căn và tỷ lệ hấp thụ tích cực lần lượt đạt khoảng 99% và 90%, doanh nghiệp dự kiến sẽ mở bán đợt còn lại vào cuối 2026. Với giá bán giao động 115-130 triệu/m2 và dự kiến bắt đầu bàn giao từ Q2/2027, chúng tôi kỳ vọng The Privé đóng góp khoảng 60% doanh thu bán BĐS năm 2027, trở thành dự án dẫn dắt tăng trưởng lợi nhuận chủ đạo giai đoạn 2027-2030.
- Danh mục dự án tạo nền tảng tăng trưởng.** Dự án Gem Sky World (GSW) tại Đồng Nai (quy mô 4.025 căn) dự kiến bàn giao và ghi nhận doanh thu khoảng 400 căn còn lại của đợt 1 trong năm 2026 và mở bán đợt 2 vào cuối năm, tạo nền tảng ghi nhận doanh thu từ năm 2027. Bên cạnh đó, các dự án của 2 công ty con Regal Group và Linkgroup được kỳ vọng tiếp tục bàn giao trong năm 2026 sẽ đóng góp hơn 40% doanh thu mảng phát triển BĐS. Về dài hạn, DXG sở hữu danh mục dự án tại TP.HCM và Bình Dương, phần lớn đã hoàn tất quy hoạch 1/500 và đang đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý. Chúng tôi kỳ vọng việc mở rộng nguồn hàng đủ điều kiện mở bán sẽ duy trì động lực tăng trưởng của doanh nghiệp trong giai đoạn 2027-2032.
- Nguồn cung phục hồi tiếp tục hỗ trợ mảng môi giới.** Theo DXS-FERI, tổng nguồn cung sơ cấp trong Q1/2026 đạt khoảng 77.900 sp (+65% YoY), trong khi lượng hấp thụ tăng 170% YoY, phản ánh nhu cầu giao dịch duy trì tích cực. DXS-FERI dự báo trong Q2/2026, thị trường sẽ đón thêm hơn 40 dự án (22.000 sp mới), tạo dư địa mở rộng hoạt động phân phối. Quá trình tái cấu trúc ngành môi giới theo hướng ưu tiên các dự án có pháp lý hoàn chỉnh và chủ đầu tư uy tín được kỳ vọng sẽ giúp DXS mở rộng thị phần nhờ lợi thế về quy mô và mạng lưới phân phối, thông qua các dự án của DXG và nhiều chủ đầu tư lớn khác (Vinhomes, Sun Group, Masterise Homes,...). Chúng tôi kỳ vọng doanh thu môi giới tăng 17% YoY trong năm 2026, tiếp tục đóng góp tích cực vào tăng trưởng lợi nhuận của DXG.
- Năm 2026, chúng tôi dự phóng doanh thu đạt 4.958 tỷ đồng (+18.3% YoY) và LNST-CĐTS đạt 250 tỷ đồng (+8.3% YoY), dựa trên các giả định chính: 1) Doanh thu bán BĐS tăng 34% YoY nhờ tiếp tục bàn giao GSW và các dự án công ty con; 2) Doanh thu môi giới tăng 17% YoY nhờ nguồn cung mới phục hồi và tỷ lệ hấp thụ cao.
- EPS forward năm 2026 ước đạt 197 đồng/cp, tương ứng mức P/E forward 52.2 lần. Chúng tôi đánh giá TÍCH CỰC đối với DXG nhờ: 1) Hoạt động bàn giao các dự án hiện hữu và sự phục hồi của mảng môi giới hỗ trợ tăng trưởng lợi nhuận năm 2026; 2) LNST-CĐTS dự kiến tăng trưởng mạnh từ năm 2027 khi The Privé bắt đầu bàn giao và DXG hưởng 100% lợi ích kinh tế từ dự án; 3) Danh mục quỹ đất lớn được kỳ vọng hưởng lợi từ phát triển hạ tầng.



	FY 2021	FY 2022	FY 2023	FY 2024	FY 2025	FY 2026 (F)
Doanh thu (tỷ đồng)	10,089	5,512	3,725	4,795	4,192	4,958
LNHĐKD (tỷ đồng)	2,713	830	734	1,140	872	961
Tỷ lệ LNHĐKD (%)	26.9	15.1	19.7	23.8	20.8	19.4
Lãi ròng (tỷ đồng)	1,157	215	172	256	231	250
EPS (VND)	1,323	242	188	250	188	197
ROE (%)	15.5	2.4	1.8	2.5	1.8	1.2
P/E (x)	18.0	35.9	74.0	44.8	79.9	52.2
P/B (x)	2.4	0.8	1.3	1.1	1.3	0.6
Cổ tức/thị giá (%)	#N/A	#N/A	#N/A	17.8	13.5	0



Chỉ tiêu	Điểm số kỹ thuật (Mirae Asset)		-4 điểm (TIÊU CỰC)
Giá đóng cửa (29/07/2026)	10,300	Xu hướng ngắn hạn	Giảm
Kháng cự (ngắn hạn)	12,000	Xu hướng trung hạn	Giảm
Hỗ trợ (ngắn hạn)	10,200	Xu hướng dài hạn	Đi ngang
Điểm cắt lỗ ngắn hạn	9,600		

GÓC NHÌN KỸ THUẬT

- DXG có tín hiệu kỹ thuật đáng chú ý trên chu kỳ tháng khi nền tháng 07 đã giảm về vùng hỗ trợ lớn là MA150 tháng (quanh giá 10.200) – đây là đường hỗ trợ mà DXG đã có 4 lần phản ứng tích cực sau mỗi nhịp giảm mạnh.
- Ngoài ra, DXG đang tiến sát về đường trendline quan trọng khi nổi các đáy tháng 04/2020 và 03/2023.

- Báo cáo được viết và phát hành bởi Chứng khoán Mirae Asset. Báo cáo được thực hiện dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Chứng khoán Mirae Asset không chịu trách nhiệm về độ chính xác, tính công bằng và đầy đủ của những thông tin này. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như các nhà đầu tư cá nhân của Chứng khoán Mirae Asset, các đối tượng có kiến thức về môi trường kinh doanh địa phương, pháp luật cũng như nguyên tắc kế toán.
- Báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Báo cáo này không tính đến các mục tiêu đầu tư cụ thể, tình hình tài chính hoặc nhu cầu của từng khách hàng. Thông tin và quan điểm trong báo cáo có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Tình hình hoạt động trong quá khứ không nhất thiết sẽ diễn ra tương tự cho các kết quả trong tương lai. Lợi nhuận trong tương lai không được đảm bảo và có thể xảy ra mất vốn ban đầu. Chứng Khoán Mirae Asset, các chi nhánh, giám đốc, nhân viên và các đại lý không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này.
- Chứng Khoán Mirae Asset, các chi nhánh, giám đốc, nhân viên và các đại lý có thể thực hiện hoặc đề nghị các giao dịch mua hoặc bán bất kỳ loại chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào vào bất kỳ thời điểm nào. Chứng khoán Mirae Asset và các chi nhánh có thể đã, đang hoặc sẽ có mối quan hệ kinh doanh với các công ty chủ thể để cung cấp các dịch vụ ngân hàng đầu tư, tạo lập thị trường hoặc các dịch vụ tài chính khác được luật pháp và quy định hiện hành cho phép. Báo cáo này không được sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Chứng khoán Mirae Asset.