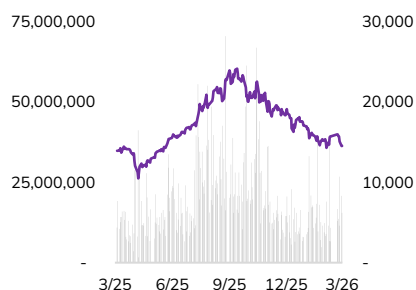


Phạm Hồng Trường

 Email: truong.phamhong@abs.vn
THÔNG TIN CƠ BẢN

Ngành : Bất động sản
 Ngày báo cáo : 03/03/2026
 Giá hiện tại (VND/CP) : **14.550**
 Vốn hóa (Tỷ VND) : 16.074
 SLCPLH (CP) : 1.112.384.189

DIỄN BIẾN GIÁ


Nguồn: ABS Research

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	4Q24	4Q25
Tăng trưởng DTT (%)	13,7%	-9,7%
Tăng trưởng LNST (%)	241,7%	-96,2%
Biên LNG (%)	49,6%	58,4%
Biên LNST (%)	10,1%	0,4%
ROA (%)	0,9%	0,7%
ROE (%)	2,6%	1,9%
Nợ vay/VCSH (lần)	0,43	0,23
EPS (VND/CP)	223	6
BVPS (VND/CP)	14.488	12.770

Nguồn: DXG, ABS Research

Vùng giá thấp mở ra cơ hội tích lũy

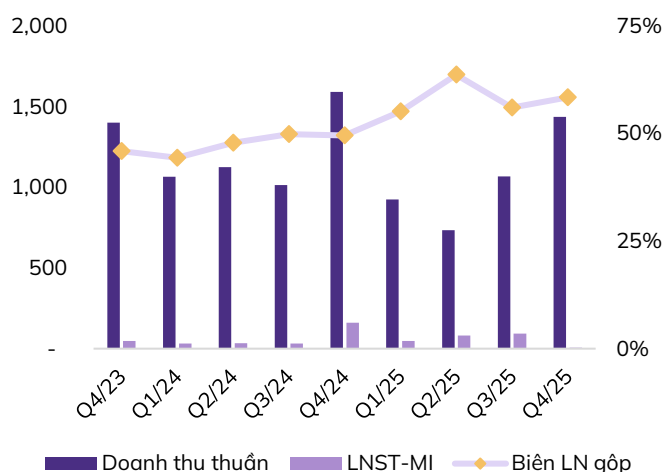
- Lợi nhuận Q4/2025 sụt giảm mạnh.**
 - Q4/2025, doanh thu thuần của DXG đạt 1,4 nghìn tỷ đồng (-10% svck và +35% QoQ). Doanh thu mảng kinh doanh BĐS (căn hộ, đất nền) đạt 1,1 nghìn tỷ đồng (-4% svck), chủ yếu từ bàn giao tại dự án Gem Sky World (GSW). DXG cũng ghi nhận khoản giảm trừ doanh thu lớn 262 tỷ đồng do hàng bán trả lại. Lợi nhuận gộp (LNG) 840 tỷ đồng (+6% svck và +40%QoQ). Biên LNG của DXG đạt 58,4% (tăng so với mức 49,6% Q4/2024 và 56% Q3/2025) nhờ bàn giao các sản phẩm thấp tầng dự án GSW với biên lãi cao.
 - Doanh thu tài chính tăng mạnh trong Q4/2025, đạt 60 tỷ đồng (gấp 2,8 lần svck) do khoản thu nhập từ lãi cho vay đạt 55 tỷ đồng (gấp 2,5 lần svck) bên cạnh khoản lãi thanh lý đầu tư hơn 5 tỷ đồng mới phát sinh. Chi phí tài chính cũng giảm 47% svck, đạt 70 tỷ đồng do chi phí lãi vay giảm. Tuy nhiên, chi phí bán hàng và QLDN trong Q4/2025 đã tăng mạnh. Trong đó, chi phí bán hàng tăng 92% svck lên mức 406 tỷ đồng, chủ yếu do chi phí môi giới tăng 82% svck. Chi phí QLDN tăng 81% svck lên mức 325 tỷ đồng do chi phí dự phòng tăng mạnh lên 174 tỷ đồng (+138% svck) – phần lớn từ tăng trích lập dự phòng cho các khoản phải thu đặt cọc, ký quỹ.
 - Theo đó, mặc dù doanh thu tăng trưởng nhưng LNST cổ đông Công ty mẹ Q4/2025 chỉ đạt 6 tỷ đồng (-96% svck và -93% QoQ), thấp nhất từ Q2/2023.
- KQKD năm 2025 ghi nhận sự sụt giảm so với cùng kỳ.**
 - Doanh thu năm 2025 của DXG đạt 4,2 nghìn tỷ đồng (-13% svck), LNST của cổ đông Công ty mẹ đạt 229 tỷ đồng (-11% svck). Như vậy, DXG chỉ hoàn thành 59% kế hoạch doanh thu và 62% kế hoạch lợi nhuận cả năm.
 - Mảng kinh doanh BĐS ghi nhận doanh thu 2,2 nghìn tỷ đồng (-33% svck), chiếm 53% doanh thu của DXG, chủ yếu đóng góp bởi bàn giao các sản phẩm tại GSW. LNG đạt khoảng 1,1 nghìn tỷ đồng (-18% svck), chiếm 45% cơ cấu LNG của DXG. Tuy nhiên, biên LNG tương đối tích cực, đạt 63% (tăng 23 điểm % svck). Trái ngược với mảng kinh doanh BĐS, mảng môi giới ghi nhận doanh thu tăng mạnh 55% svck, đạt 1,8 nghìn tỷ đồng nhờ khối lượng giao dịch BĐS tăng nhưng lợi nhuận không tăng tương ứng do chi phí môi giới tăng mạnh. Năm 2025, DXG ghi nhận LNG 2,4 nghìn tỷ đồng (+5% svck).
 - Doanh thu tài chính năm 2025 tăng mạnh, gấp 3,2 lần svck, ở mức 151 tỷ đồng chủ yếu nhờ thu nhập từ lãi cho vay tăng mạnh lên 145 tỷ đồng (gấp 3 lần svck). Tuy nhiên, chi phí bán hàng và QLDN trong năm cũng tăng mạnh do chi phí môi giới và dự phòng tăng mạnh như đã phân tích ở trên.
 - Đáng lưu ý, trong Q4/2025, giá trị người mua trả tiền trước tăng mạnh lên 6,2 nghìn tỷ đồng (gấp 2,1 lần giá trị cuối Q3 và 5,8 lần so với đầu năm) nhờ việc bán hàng tích cực tại dự án The Privé (4,3 ha; TP.HCM; ~3.200 căn hộ). Dự án bán hết GĐ1 (~1.000 căn tại Block 5–8) với giá từ 125–130 trđ/m² vào tháng 8/2025. Hiện tại, GĐ2 (Block 9–12) đang được mở bán.

KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4/2025 VÀ NĂM 2025

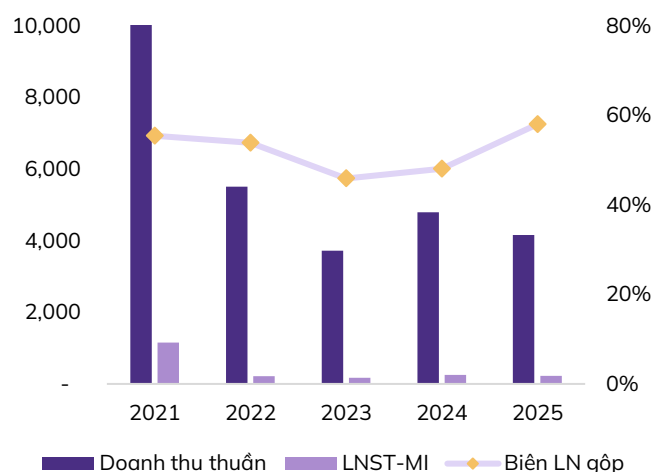
Chỉ tiêu	4Q2024	4Q2025	%YoY	2024	2025	%YoY
Doanh thu thuần	1.592	1.437	-9,7%	4.795	4.164	-13,2%
Lợi nhuận gộp	789	840	6,4%	2.306	2.416	4,8%
Biên LN gộp (%)	49,6%	58,4%		48,1%	58,0%	
Chi phí BH & QLDN	(391)	(731)	87,2%	(1.165)	(1.557)	33,6%
Tỷ lệ Chi phí BH & QLDN/DTT (%)	24,5%	50,9%		24,3%	37,4%	
Doanh thu tài chính	22	60	176%	48	151	215%
Chi phí tài chính	(133)	(70)	-47,4%	(470)	(314)	-33,2%
Chi phí lãi vay	(116)	(62)	-46,9%	(420)	(292)	-30,5%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	272	99	-63,5%	680	695	2,3%
Lợi nhuận trước thuế	308	91	-70,4%	730	710	-2,7%
LNST sau lợi ích cổ đông thiểu số	161	6	-96,2%	256	229	-10,6%
Biên LN ròng (%)	10,1%	0,4%		5,3%	5,5%	

Nguồn: DXG, ABS Research

KQKD theo quý của DXG (tỷ VND)

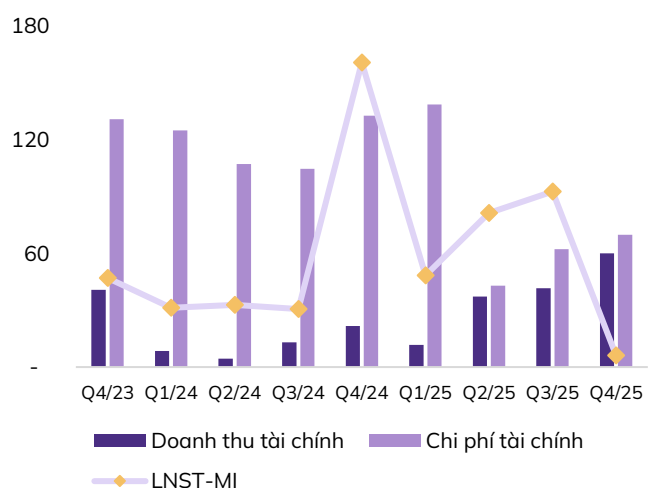


KQKD giai đoạn 2021 – 2025 của DXG (tỷ VND)

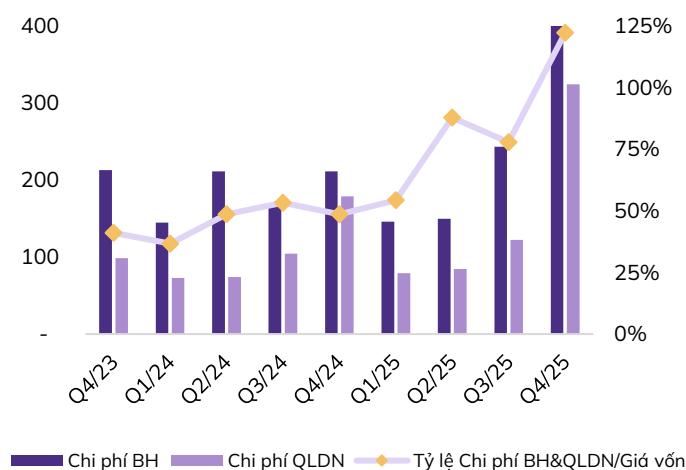


Nguồn: DXG, ABS Research

Doanh thu tài chính và chi phí tài chính theo quý (tỷ VND)



Chi phí bán hàng và QLDN theo quý (tỷ VND)

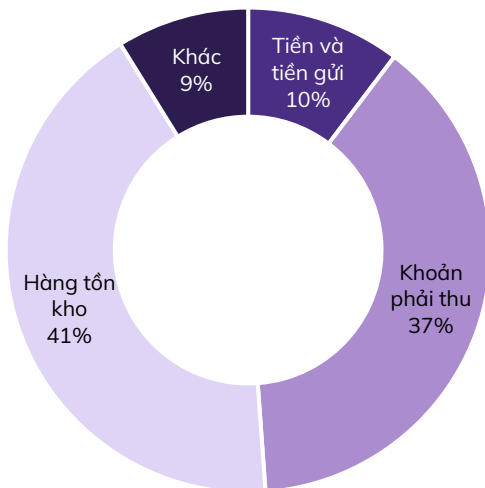


Nguồn: DXG, ABS Research

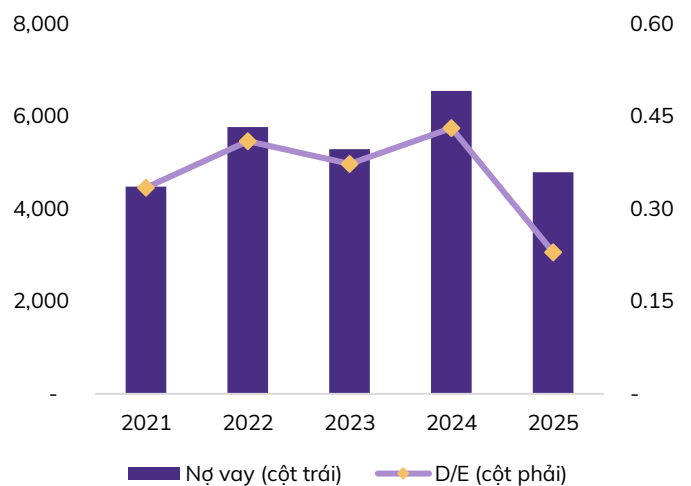
- **Nợ vay giảm, lượng tiền cải thiện nhờ doanh số bán hàng tích cực và phát hành riêng lẻ.**

- **Hàng tồn kho** chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng tài sản của DXG tại thời điểm 31/12/2025 với giá trị 15,7 nghìn tỷ đồng (tương đương 41% tổng tài sản và tăng 17% so với cuối năm 2024) tập trung: (i) giá trị các dự án BĐS đang phát triển 10,8 nghìn tỷ đồng (tăng 1,8 nghìn tỷ đồng so với cuối năm 2024) tại các dự án Gem Sky World, The Privé, Home Park City, Regal Legend, ... (ii) BĐS thành phẩm 4,4 nghìn tỷ đồng là các sản phẩm sẵn sàng để bán ở dự án Gem Sky World, Regal Victoria, Regal Legend, La Maison Premium, ...
- **Các khoản phải thu** có giá trị 14,3 nghìn tỷ đồng (chiếm 38% tổng tài sản và tăng 29% so với cuối năm 2024). Các khoản phải thu tập trung chính: (i) Trả trước người bán 5,3 nghìn tỷ đồng, tăng mạnh 62% so với đầu năm 2025; (ii) Phải thu khác 6,7 nghìn tỷ đồng, chủ yếu bao gồm ký quỹ cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án BĐS 3,6 nghìn tỷ đồng, tạm ứng đầu tư 2,4 nghìn tỷ đồng; (iii) Phải thu cho vay cũng tăng lên 1,2 nghìn tỷ đồng (gấp gần 5 lần so với đầu năm). Như đã đề cập phía trên, khoản dự phòng trong năm 2025 của DXG cũng tăng mạnh so với năm 2024, chủ yếu liên quan đến dự phòng cho các khoản phải thu từ đặt cọc, ký quỹ.
- Tại thời điểm 31/12/2025, **lượng tiền** của DXG bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng ở mức 3,8 nghìn tỷ đồng (tương đương 10% tổng tài sản và gấp 2,9 lần so với cuối năm 2024). Lượng tiền tăng mạnh trong năm 2025 đến từ việc (i) chào bán thành công hơn 150 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu thu về hơn 1,8 nghìn tỷ đồng trong Q1/2025 và hoàn tất phân phối riêng lẻ 93,5 triệu cổ phiếu thu về hơn 1,7 nghìn tỷ đồng trong Q4/2025; (ii) nguồn tiền khách hàng trả trước để mua BĐS dự án The Privé – giá trị cuối năm 2025 là 6,2 nghìn tỷ đồng.
- **Nợ vay giảm** về mức 4,8 nghìn tỷ đồng (tương đương 13% tổng tài sản, giảm 27% so với cuối năm 2024) bao gồm 2,2 nghìn tỷ đồng vay ngắn hạn (-31% so với cuối năm 2024) và 2,6 nghìn tỷ đồng vay dài hạn (-23% so với cuối năm 2024). Hệ số D/E cũng được cải thiện, ở mức 0,23 lần, giảm mạnh so với mức 0,43 lần cuối năm 2024 nhờ (i) nợ vay giảm, (ii) vốn chủ sở hữu tăng mạnh sau các đợt phát hành thêm cổ phiếu.

Cơ cấu tài sản của DXG tại 31/12/2025 (tỷ VND)



Quy mô nợ vay và hệ số D/E của DXG (tỷ VND)



Nguồn: DXG, ABS Research

- **Chúng tôi nhận định triển vọng của DXG dựa trên các yếu tố:**
 - **Dự án Gem Sky World và The Privé đóng góp vào lợi nhuận giai đoạn 2026 – 2027.** Dự án GSW (Long Thành, Đồng Nai) với hơn 4.000 sản phẩm thấp tầng và đất nền (đã bán hơn 60% và bàn giao hơn 50% đến cuối năm 2025) sẽ được mở bán trở lại trong năm 2026 cũng như tiếp tục bàn giao trong năm nay để đóng góp chính vào lợi nhuận của doanh nghiệp bên cạnh mảng môi giới. Ngoài ra, Sân bay quốc tế Long Thành dự kiến đưa vào vận hành thương mại từ giữa năm 2026 sẽ góp phần hỗ trợ doanh số bán hàng dự án GSW. Với dự án The Privé (Bình Trưng, TP.HCM), sau khi ghi nhận doanh số bán tích cực trong năm 2025, chúng tôi kỳ vọng các sản phẩm sẽ được bán hết trong năm 2026 và bắt đầu bàn giao ghi nhận doanh thu dự án này từ năm 2027.
 - **Quỹ dự án mới hỗ trợ doanh số bán hàng trong dài hạn.** Bên cạnh 2 dự án GSW và The Privé, DXG đang triển khai một số dự án khác để có thể mở bán từ năm 2027 như Park View (TP.HCM, 5 ha với 6.800 căn hộ), Opal Luxury (TP.HCM, ~8,6 ha với 3.400 căn hộ), Ngọc Khánh (TP.HCM, ~1ha với 1.300 căn hộ).
 - **Lưu ý áp lực thắt chặt tín dụng với thị trường BĐS.** Trong thời gian gần đây, mặt bằng lãi suất đã nhích lên do những ảnh hưởng của các yếu tố vĩ mô như tỷ giá, nhu cầu tín dụng tăng mạnh. Đặc biệt, lãi suất cho vay BĐS của một số ngân hàng đã được gia tăng, phản ánh động thái kiểm soát chặt chẽ hơn dòng vốn tín dụng “chảy vào” BĐS. Động thái này trong ngắn hạn có thể ảnh hưởng tới thanh khoản thị trường BĐS theo đó tác động tới doanh thu chuyển nhượng và môi giới BĐS của DXG. Tuy nhiên, trong dài hạn, chúng tôi cho rằng sẽ giúp thị trường phát triển lành mạnh hơn.
- ABS Research dự phóng LNST cổ đông Công ty mẹ 2026F của DXG đạt 263 tỷ đồng (+15% svck). EPS & BVPS 2026F dự kiến đạt 236 đ/cp và 12.925 đ/cp, tương ứng P/E và P/B lần lượt đạt 61,5x và 1,1x lần tại mức giá giao dịch hiện tại; ROE dự kiến đạt 1,3%.
- DXG đang giao dịch với mức P/B forward là 1,1x lần sau khi giá cổ phiếu đã giảm sâu do những lo ngại về thắt chặt tín dụng BĐS. Theo đó, định giá đang ở mức thấp so với P/B lịch sử 5 năm trở lại đây (ở mức 1,4 lần), mở ra cơ hội tích lũy ở vùng giá thấp.

PHỤ LỤC: KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CỦA DXG

Báo cáo KQ HĐKD (Tỷ đồng)	2022	2023	2024	2025
Doanh thu thuần	5.512	3.725	4.795	4.164
Giá vốn hàng bán	(2.542)	(2.014)	(2.490)	(1.748)
Lợi nhuận gộp	2.970	1.710	2.306	2.416
Doanh thu tài chính	464	409	48	151
Chi phí tài chính	(521)	(593)	(470)	(314)
Chi phí bán hàng	(1.057)	(586)	(735)	(946)
Chi phí QLDN	(1.083)	(391)	(431)	(611)
Lợi nhuận từ HĐKD	775	437	680	695
Lãi/lỗ khác	(7)	15,8	50,7	15,1
Lợi nhuận trước thuế	768	453	730	710
Lợi nhuận sau thuế	534	150	453	574
LNST cổ đông Công ty mẹ	215	172	256	229

Báo cáo LCTT (Tỷ đồng)	2022	2023	2024	2025
LCT thuần từ HĐKD	(3.904)	(850)	(1.389)	1.402
LCT thuần từ Hoạt động đầu tư	237	268	(114)	(1.055)
LCT thuần từ Hoạt động tài chính	1.848	(61)	2.476	1.795
LCT thuần trong kỳ	(1.819)	(643)	973	2.142
Tiền & tương đương tiền đầu kỳ	2.738	919	276	1.249
Tiền & tương đương tiền cuối kỳ	919	276	1.249	3.392

Chỉ số tài chính	2022	2023	2024	2025
Khả năng thanh toán				
Khả năng thanh toán hiện hành	2,23	2,26	2,50	2,35
Khả năng thanh toán nhanh	1,05	1,01	1,18	1,22
Khả năng thanh toán tiền mặt	0,07	0,02	0,12	0,23
Khả năng thanh toán lãi vay	1,80	1,37	2,71	2,94
Cơ cấu vốn				
Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản	0,46	0,49	0,52	0,55
Nợ phải trả/Tổng tài sản	0,54	0,51	0,48	0,45
Nợ vay/Vốn chủ sở hữu (D/E)	0,41	0,37	0,43	0,23

Chỉ số hiệu suất hoạt động	2022	2023	2024	2025
Số ngày phải thu	110,43	146,46	113,25	144,47
Số ngày phải trả	143,49	173,63	109,65	161,38
Số ngày tồn kho	1.814	2.552	2.019	3.034

Khả năng sinh lời	2022	2023	2024	2025
Tỷ suất lợi nhuận gộp	53,9%	45,9%	48,1%	58,0%
Tỷ suất lợi nhuận HĐKD	14,1%	11,7%	14,2%	16,7%
Tỷ suất LNST của cổ đông Công ty mẹ	3,9%	4,6%	5,3%	5,5%
ROE	2,4%	1,8%	2,6%	1,9%
ROA	0,7%	0,6%	0,9%	0,7%
ROIC	3,4%	1,3%	3,6%	3,2%

Bảng cân đối kế toán (Tỷ đồng)	2022	2023	2024	2025
+ Tiền và các khoản tương đương tiền	919	276	1.249	3.392
+ Đầu tư ngắn hạn	181	97	78	423
+ Các khoản phải thu ngắn hạn	11.948	11.423	11.090	14.270
+ Hàng tồn kho	14.031	14.139	13.406	15.658
+ Tài sản ngắn hạn khác	292	295	311	251
Tài sản ngắn hạn	27.371	26.230	26.133	33.994
+ Các khoản phải thu dài hạn	147	149	804	677
+ Tài sản cố định	394	372	370	377
+ Bất động sản đầu tư	132	110	153	179
+ Tài sản dở dang dài hạn	711	723	735	754
+ Đầu tư dài hạn	506	394	443	335
+ Tài sản dài hạn khác	1.059	808	545	1.787
Tài sản dài hạn	2.950	2.557	3.050	4.109

Tổng Tài sản	30.321	28.786	29.183	38.102
+ Vay ngắn hạn	2.023	2.591	3.230	2.225
+ Phải trả người bán	1.149	767	729	817
+ Nợ ngắn hạn khác	9.083	8.260	6.507	11.438
Nợ ngắn hạn	12.255	11.618	10.466	14.480
+ Vay dài hạn	3.748	2.699	3.325	2.571
+ Các khoản phải trả dài hạn khác	232	284	189	190
Nợ dài hạn	3.981	2.982	3.515	2.761
Tổng nợ phải trả	16.236	14.600	13.981	17.240
+ Vốn cổ phần	6.118	6.118	7.225	11.141
+ Thặng dư vốn cổ phần	80	80	283	1.105
+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.308	1.736	1.487	508
+ Quỹ khác	0	0	0	0
Vốn chủ sở hữu	14.085	14.186	15.202	20.862
Tổng cộng nguồn vốn	30.321	28.786	29.183	38.102

Tỷ lệ tăng trưởng (%)	2022	2023	2024	2025
Tăng trưởng doanh thu	-45,4%	-32,4%	28,7%	-13,2%
Tăng trưởng LNNT	-69,5%	-41,0%	61,1%	-2,7%
Tăng trưởng LNST Cổ đông Công ty mẹ	-46,9%	-42,4%	34,8%	4,8%
Tăng trưởng EPS	-81,3%	-20,0%	26,0%	-42,1%
Tăng trưởng VCSH	5,3%	0,7%	7,2%	37,2%
Tăng trưởng Tổng tài sản	7,3%	-5,1%	1,4%	30,6%

Định giá (lần)	2022	2023	2024	2025
P/E	53,39	54,25	43,47	77,94
P/B	1,24	0,99	1,06	1,25
EV/EBITDA	23,11	23,45	17,66	27,94
EV/Sales	3,84	5,13	4,41	6,21
EPS (đồng/cp)	351	281	354	205
BVPS (đồng/cp)	15.112	15.370	14.488	12.770

Nguồn: DXG, ABS Research

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Trung tâm Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS). 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.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của ABS tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo, 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. ABS sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất tài chính nào hoặc bất kỳ quyết định nào được thực hiện trên cơ sở thông tin được trình bày trong báo cáo này. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của ABS, 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 ABS.

Khuyến nghị cổ phiếu

MUA	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ 8% đến 15%
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -5% đến 8%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến -5%
BÁN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Trụ sở chính: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3562 4626

Website: www.abs.vn

Trung tâm Phân tích

Điện thoại: (024) 3562 4626 – Ext: 151

Email: abs-research@abs.vn

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: linh.ngthithuy@abs.vn

Dầu khí, Điện, Hóa chất

Lê Thị Kim Huế - Phó Giám đốc

Email: hue.lethikim@abs.vn

PTKT và Chiến lược thị trường

Đặng Xuân Lưu – Giám đốc

Email: luu.dangxuan@abs.vn

Vĩ mô, Tài chính

Nguyễn Xuân Hải - Chuyên viên

Email: hai.nguyenxuan@abs.vn

Bất động sản, Xây dựng, VLXD

Phạm Hồng Trường - Chuyên viên

Email: truong.phamhong@abs.vn

Hàng và Dịch vụ Công nghiệp

Nguyễn Thị Kỳ Duyên - Chuyên viên

Email: duyen.nguyenthiky@abs.vn

Hàng xuất khẩu, Công nghệ & Viễn thông

Bùi Minh Anh - Chuyên viên

Email: anh.buiminhh@abs.vn

Bán lẻ, Hàng tiêu dùng

Kiều Thị Thanh Thư - Chuyên viên

Email: thu.kieuthithanh@abs.vn



Tra hạo
**NHẬN CÚ ĐÚP
GIẢI THƯỞNG**



**BEST NEW STOCK TRADING APP
ABS INVEST - VIET NAM 2024**

ỨNG DỤNG GIAO DỊCH CỔ PHIẾU MỚI
TỐT NHẤT VIỆT NAM



**BEST SECURITIES HOUSE FOR RESEARCH
IN VIET NAM 2024**

CÔNG TY CHỨNG KHOÁN TỐT NHẤT
VIỆT NAM VỀ PHÂN TÍCH ĐẦU TƯ



Trải nghiệm ngay
ABS Invest tại đây