

Địa ốc Đất Xanh – DXG 11.3



Doanh thu 2016F (tỷ VND): 1,800

Lợi nhuận 2016F (tỷ VND): 250

EPS 2016F: 1000

PE 2016F: 10

Technical Chart

Xu hướng chính: tăng trưởng

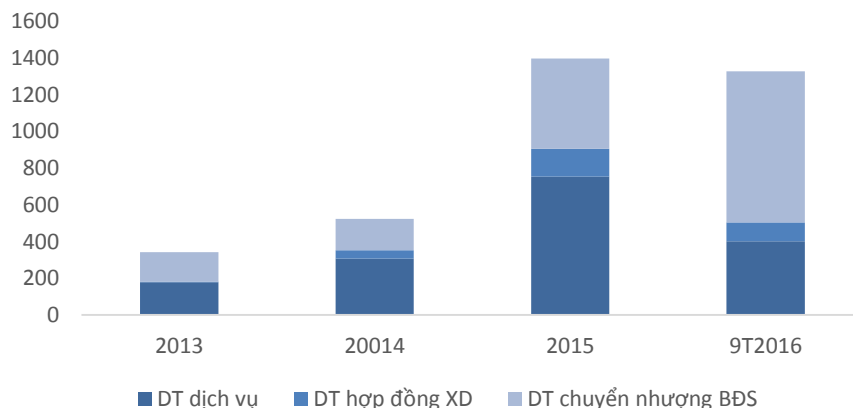
Ngưỡng kháng cự: 13

Ngưỡng hỗ trợ mạnh: 10.5

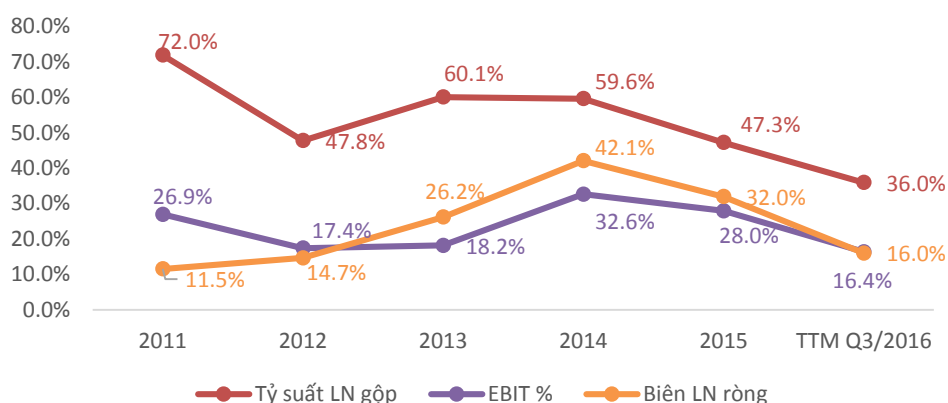
Đất xanh (DXG) vừa công bố báo cáo quý 3 với ghi nhận lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ lỗ gần 5 tỷ đồng. Lợi nhuận 9 tháng của công ty mẹ còn 144 tỷ đồng giảm 42% so với cùng kỳ.

Về hoạt động nguồn thu, trong 9 tháng đầu năm doanh thu mảng chuyển nhượng BĐS sản (chiếm 62% tổng DT) tăng mạnh đạt 816 tỷ đồng, tăng 68% so với cùng kỳ. Ở đây là nguồn thu chính là từ dự án Sunview Town và một phần từ Gold Hill. Toàn bộ căn hộ và đất nền tại hai dự án này gần như đã bán hết.

Cơ cấu doanh thu DXG



Doanh thu mảng dịch vụ (chiếm 30% tỷ trọng doanh thu) sụt giảm mạnh 28% so với cùng kỳ và có khả năng năm nay khó đạt mức 752 tỷ đã thu được trong năm 2015. Nguyên nhân là do sự chuyển dịch cơ cấu của thị trường BĐS chuyển sang cao cấp và thị phần của DXG cũng giảm xuống đáng kể.



Công ty có khoản chi phí lãi vay 5.7 tỷ trong quý 3 và tính cả 9 tháng khoảng 24.3 tỷ, tăng lên nhiều so với con số 1.4 tỷ cùng kỳ. Một số khoản chi phí bán hàng (tăng 66%) và giá vốn hàng bán (tăng 92%) cũng tăng đáng kể so với năm trước làm tỷ suất lợi nhuận gộp và biên lợi nhuận ròng đều giảm.

Có một khoản lỗ từ công ty liên doanh liên kết trong Q3 ghi nhận từ LDG với khoản lỗ gần 8 tỷ đồng. DXG hiện đang nắm 41.3% LDG. DXG còn nắm 36% công ty TM và DV BĐS Queen Land, và 29.5% Công ty TNHH Du lịch địa ốc Phú Lạc – Phú Quốc.

DXG dự tính phát hành thêm vào đầu năm 2016 tuy nhiên dự định này chưa thực hiện được và DXG đã phát hành 400,000 CP ESOP trong nội bộ. DXG đã tăng vay nợ trong năm nay và sắp tới có thể phát hành trái phiếu khoảng 350 tỷ.

Về kết quả kinh doanh 2016, DXG dự phóng có thể đạt 250 tỷ lợi nhuận dựa vào nguồn thu chính chuyển nhượng BĐS vào quý cuối của năm. Các dự án như Sunview và Gold Hill sẽ góp vào chính nguồn thu năm nay. Một số dự án khác đang mở bán Opal Riverside và Opal Garden có thể đóng góp vào nguồn thu năm sau. EPS dự phóng 2016 khoảng 1000 dựa trên KL CP DLH 252 triệu cổ phiếu. PE hiện tại đang ở mức 11.3 ở mức trung bình so với các công ty cùng ngành. Giá của DXG đã giảm đáng kể từ đầu năm một phần có thể do công ty muốn phát hành cổ phiếu quá lớn gây pha loãng. Hiện giá DXG chỉ cao hơn đáy lịch sử dài hạn 10% vì vậy trong thời gian tới khả năng giá DXG có thể hồi phục lại.

	2011	2012	2013	2014	2015	Q3.2016
EPS cơ bản	768	1,378	1,568	2,238	2,698	1,657
Tổng nợ/Vốn CSH	1.07	0.43	0.95	1.01	1.02	0.91
ROE %	7.6%	12.1%	13.9%	19.7%	23.7%	13.0%
ROA %	3.1%	6.8%	7.9%	9.8%	11.7%	6.6%
EBITDA	81	74	66	168	393	303
P/E pha loãng	14.8	8.2	7.2	5.1	4.0	6.9
P/B	1.3	1.2	1.8	1.7	1.0	1.6

Chúng tôi chỉ sử dụng trong báo cáo này những thông tin và quan điểm được cho là đáng tin cậy nhất, tuy nhiên chúng tôi không bảo đảm tuyệt đối tính chính xác và đầy đủ của những thông tin trên. Những quan điểm cá nhân trong báo cáo này đã được cân nhắc cẩn thận dựa trên những nguồn thông tin chúng tôi cho là tốt nhất và hợp lý nhất trong thời điểm viết báo cáo. Tuy nhiên những quan điểm trên có thể thay đổi bất cứ lúc nào, do đó chúng tôi không chịu trách nhiệm phải thông báo cho nhà đầu tư. Tài liệu này sẽ không được coi là một hình thức chào bán hoặc lôi kéo khách hàng đầu tư vào bất kì cổ phiếu nào. Công ty SBS cũng như các công ty con và toàn thể cán bộ công nhân viên hoàn toàn có thể tham gia đầu tư hoặc thực hiện các nghiệp vụ ngân hàng đầu tư đối với cổ phiếu được đề cập trong báo cáo này. SBS sẽ không chịu trách nhiệm với bất kì thông tin nào không nằm trong phạm vi báo cáo này. Nhà đầu tư phải cân nhắc kĩ lưỡng việc sử dụng thông tin cũng như các dự báo tài chính trong tài liệu trên, và SBS hoàn toàn không chịu trách nhiệm với bất kì khoản lỗ trực tiếp hoặc gián tiếp nào do sử dụng những thông tin đó. Tài liệu này chỉ nhằm mục đích lưu hành trong phạm vi hẹp và sẽ không được công bố rộng rãi trên các phương tiện truyền thông, nghiêm cấm bất kì sự sao chép và phân phối lại đối với tài liệu này.

Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn Thương Tín (Hội sở)

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3 TP HCM Việt Nam

Tel: +84 (8) 6268 6868 Fax: +84 (8) 6255 5957 www.sbsc.com.vn

TRUNG TÂM PHÂN TÍCH

Trưởng phòng: Nguyễn Hồng Khanh

Email: khanh.nghe@sbsc.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 6-7, 88 Lý Thường Kiệt Quận Hoàn

Kiểm Hà Nội Việt Nam

Tel: +84 (4) 3942 8076

Fax: +84 (8) 3942 8075

Email: hanoi@sbsc.com.vn

Chi nhánh Sài Gòn

Lầu 6 - số 177-179-181 Nguyễn Thái Học,

P.Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (08) 38 38 65 65

Fax: (08) 38 38 64 16